

基本的事項						
(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	285,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件						更地としての鑑定評価

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		立川市高松町一丁目145番11 「高松町1-1-2」				②地積 (㎡)	(164)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m) (その他) (70, 160)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		南西3.6m市道	水道、ガス、下水	立川 900m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 80m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北3.6m市道	交通施設	立川駅北方 900m		法令規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度2種最高25m	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は住宅地として熟成しており、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価水準は需要が旺盛であるため、やや強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		361,000円/㎡							
	収益還元法		収益価格		201,000円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 中央線沿線で、概ね立川市、国立市の各駅から徒歩圏内の既成の中小規模住宅地である。需要者は、同一需給圏内に居住する30歳から50歳代の一次取得者層や買い替え需要者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。コロナ禍により先行きは不透明であるものの利便性が優る地域であるため、需要は旺盛である。土地細分化で単価は上昇傾向にあり、価格はやや強含みで推移している。需要の中心は、新築戸建住宅で5500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地周辺は、収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件も見られるが、取引は自己居住用の戸建住宅取引が中心である。従って、収益価格を参考としながらも、自用目的での取引価格を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。決定にあたっては、J R 立川駅への接近性が同程度の駅南側の地域との価格バランスに留意した。											
(8) 規 格 価 格 公 示 価 格 と し た	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 立川 -2		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 335,000円/㎡		[100.5] 100	100 [101.0]	100 [96.0]	[104.0] 100	361,000		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -7.0 行政 -5.0 その他 0.0
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	① 指定基準地番号 立川(都) -14		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -7.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 304,000円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [86.5]	[104.0] 100	362,000		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -7.0 行政 -5.0 その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 からの 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 354,000円/㎡		③ 変 動 状 況 価格形成要因の	[一般的要因] 金融緩和とコロナ禍による景況感の悪化の中で、需給環境は不安定である。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 不動産価格の二極化の中で、当該地域は立川駅徒歩圏内に位置し、利便性が優るため、需要は旺盛である。								
	②変動率 年間 +2.0% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								