

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定・調査事務所
立川（都） -5	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 田中和弘 印

鑑定評価額	31, 100, 000 円	1㎡当たりの価格	229, 000 円／㎡
-------	----------------	----------	--------------

1 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3日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	180,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		立川市幸町三丁目 9 番 2 4				②地積 (㎡)	(155 19)	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 低専 (40, 80) 高度 (1種) (その他)				
	1:1. 5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4m私道	水道、ガス、下水	泉体育館 1. 2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 100m、南 80 m、北 80 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 10. 0 m、奥行 約 15. 0 m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4 m 私道	交通施設	泉体育館駅 東方 1. 2km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1種)			
	⑤地域要因の将来予測		地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 229, 000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 / 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	多摩都市モノレール線「泉体育館」駅から徒歩圏外、ＪＲ各線「立川」駅からのバス便の生活圏にある。幹線街路の背後に形成された中規模住宅が比較的整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域。需要者の中心は、周辺賃貸住宅の居住者を主体に隣接の小平市や東大和市、武蔵村山市等の一次取得者層や買換え層である。直近の中心価格帯は、新築建売住宅では、総額 4, 5 0 0 万円～5, 0 0 0 万円程度、土地では@ 2 0 万円／㎡～@ 2 5 万円／㎡、いずれも弱含みである。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として期待所得を制約条件とする自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその賃貸需要は乏しくその収益性は低いため、収益価格は非適用とした。よって、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規 範 価 格 公 示 価 格 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 +2. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 +1. 0 交通 -1. 0 環境 -6. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	標準地番号 立川 -14 公示価格 214, 000 円／㎡		[100. 0] 100	100 [102. 0]	100 [94. 0]	[102. 0] 100	228, 000					
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	① 指定基準地番号 立川 (都) -15		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 +4. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 0. 0 交通 +4. 0 環境 -1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	前年指定基準地の価格 241, 000 円／㎡		[100. 0] 100	100 [104. 0]	100 [103. 0]	[102. 0] 100	229, 000					
(10) 対 象 基 準 地 への検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 229, 000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的 [要因] 新型コロナ禍にあって商業地や住宅地等、いずれも地価は弱含みのなか、その価格変動は地域や用途、立地等により斑模様を呈している。							
	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] 戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域。大規模な開発や宅地分譲等、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け直近の地価は弱含み。							
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %				個別的 [要因] ほぼ標準的な画地。接面方位にやや優位性がある。個別的要因に変動はない。市場競争力は普通である。							