

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
立川(都)-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 服部 正利 印
鑑定評価額	24,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	235,000 円/m ²	

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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		立川市幸町五丁目 6 7 番 2 6				地積 (㎡)	105 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅も見られる住宅 地域		西4m市道	水道、 ガス、 下水	砂川七番 450m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特に無し		街 路	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	砂川七番駅 北東方450m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	戸建住宅及び共同住宅が主体の地域で、住宅地域としてほぼ成熟しているため、現状のまま推移するものと予測した。											
(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 235,000 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	同一需給圏は立川市北部及び周辺市域、多摩都市モノレール・西武拝島線沿線の低層住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住し都心方面へ通勤する30～40歳代の一次取得層や買い換え需要者である。付近の新築建売住宅は比較的順調に販売され需給関係は安定しているが、昨年後半から高値警戒感により地価は上昇から横這いで推移している。分譲土地120㎡で3千万円弱、新築の戸建住宅で4千万円台前半が市場での取引の中心である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は、画地規模が小さく且つ容積率も低いため共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しえなかった。比準価格は、代替性の高い類似地域から多数の信頼性のある取引事例を採用し試算され説得力を有する。近隣地域は共同住宅も見られるが戸建住宅が大半を占め、快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域である。以上により、比準価格を採用し、更に現在の不動産市場の動向にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)規 格 公 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 立川-15		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 236,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	[102.0] 100	234,000		画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9)指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 立川(都)-15		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 +4.0 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 [99.8]	[102.0] 100	237,000		画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 235,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的]	コロナ禍の影響によって景気は一進一退の状況下、不動産市場では需要の選別化が一層進み、優良な不動産には買いが集まっている。						
	-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]	駅近くの住宅地域で、近くには新築建売住宅も見られ、需要は安定している。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的]	特に無し						