

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月8日提出
立川(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	図子不動産鑑定株式会社
立川(都)-7	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 図子 久雄 印
鑑定評価額	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	191,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		立川市柴崎町五丁目123番11 「柴崎町5-14-16」				地積 (㎡)	112 ()	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)				
	1:1.5	住宅 W2		小規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北東4m市道	水道、 ガス、 下水	柴崎体育館 800m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 40 m、南 100 m、北 15 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模				120 ㎡程度、形状 長方形							
	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 市道	交通 施設	柴崎体育館駅 南西方800m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)			
	地域要因の 将来予測		既成の住宅地域であり、現状のまま推移すると予測される。											
(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	+1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格										191,000 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、立川市内を中心に隣接市を含むＪＲ中央線沿線の住宅地域。需要者の中心は市内及び近隣市に居住する 30～40代のファミリー層である。近隣地域は新奥多摩街道南側の駅からバス便の多摩川に近い地域で交通利便性に やや欠け需要は弱く地価は横ばいから若干の下落傾向にある。土地は2500～3500万円程度、新築戸建てで4000 0～5000万円程度が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、アパートも一部みられる住宅地域であるが、標準地は画地規模が小さいため、共同住宅の想定は困難であり、 収益価格は適用しなかった。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、取引の実態 を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地並びに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。												
(8) 公示 標準とし た価格を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 立川-30		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -7.0 0.0 +6.0 0.0 0.0
	公示価格 186,000 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [98.6]	[101.0] 100	190,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 からの 基準地 検討	指定基準地番号 立川(都)-14		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +1.0 +55.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 304,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [158.1]	[101.0] 100	192,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 192,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 立川市の住宅地は、コロナ禍において一時取引が停滞したが、 昨年秋以降回復し、特に利便性の優る徒歩圏内は需要は根強い。								
	-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] 最寄り駅からバス便の多摩川に近い住宅地であり、交通利便 性に欠け、地価は坪当たり6.5万円弱で推移している。								
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %					[個別的 要因] 個別的要因に変化はない。								