

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限公司
立川（都）-8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一 印
鑑定評価額	56,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	371,000 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]	295,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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		立川市曙町三丁目5番7 「曙町3-2-10」			地積 (㎡)	152 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)					
	1:2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 等が混在する地域	北東6.5m市道	水道、 ガス、 下水	立川 600m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 0 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 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北6.5 m市道	交通 施設	立川駅 東方600m		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)			
	地域要因の 将来予測		立川駅徒歩圏の立地の良さに加え、地域の南側では立川駅方面と結ぶ都市計画道路が事業中であり、今後さらに利便性の向上が見込まれことから、発展的に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		+1.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			371,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			260,000 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		同一需給圏の範囲はJR中央線沿線の立川市内の住宅地域で、特に立川駅徒歩圏の住宅地域が中心となる。同圏内は中小規模の一般住宅のほか共同住宅も見られ、需要者は同圏内に居住する一次取得者層のほか二次取得者層、資産運用を目的とした個人投資家や不動産業者等もみられる。立地が良く供給も少ないことから需要は底堅く、新型コロナウイルス感染症による影響は少ない。需要の中心となる価格帯は、1坪あたり120～130万円程度である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は立川駅に近い住宅地域で賃貸用物件も存するが、住宅用途については土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益性が地価の形成へ影響する程度は低い。比準価格は立川駅勢圏の類似地域より、規範性の高い事例を採用し試算したもので、市場の実態を反映しており実証的である。したがって比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、さらに公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 立川-11		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 -7.0 環境 -12.0 行政 -5.0 その他 0.0
		公示価格 281,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [77.0]	[101.0] 100	370,000		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		街路 -2.0 交通 -7.0 環境 -5.0 行政 -6.0 その他 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	からの 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 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 -7.0 環境 -5.0 行政 -6.0 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 [81.4]	[101.0] 100	374,000		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		街路 -2.0 交通 -7.0 環境 -5.0 行政 -6.0 その他 0.0
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 361,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]		新型コロナウイルス感染症が社会経済へ影響を及ぼしているが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から不動産需要は安定している。					
		-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 要 因]		地域の南側で都市計画道路が事業中であり、今後さらに利便性の向上が見込まれことから需要は高く、地価は上昇している。					
		変動率 年間 +2.8 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因の変動は特にない。					