

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会社
立川(都)-8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一
鑑定評価額	59,300,000 円	1㎡当たりの価格	390,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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) (その他) (70, 200)								
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 0 m			標準の使用	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 特にない	街路	標準方位北 6.5 m 市道							
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	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び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ることから、発展的に推移するものと予測する。			交通施設	立川駅 東方600m	法令 準工 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)								
	(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	390,000 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存する地域で、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など幅広い。立地が良く利便性が良いため需要は根強く、供給が限定されるなか、周辺では高値の取引も認められる。									
	収益還元法	収益価格	275,000 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(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やや低い。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	代表標準地 標準地	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	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	284,000 円/㎡	[100.6] 100		100 [100.0]	100 [74.3]	[101.0] 100	388,000	内訳	標準化補正	交通 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	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	地域要因	街路 -2.0				
	前年指定基準地の価格	307,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [102.0]	100 [78.8]	100	392,000	内訳	標準化補正	交通 0.0	環境 -7.0	画地 +2.0	環境 -8.0	行政 -6.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規			価格変動要因	[一般的要因]	物価上昇や円安、海外情勢等、経済の先行きは不透明であるが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から市内不動産は上昇基調にある。								
	-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ることから需要は高く、地価は上昇している。						
変動率		年間 +5.1 %	半年間 %	[個別的要因]			個別的要因の変動は特にない。								