

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都不動産鑑定事務所
立川(都)-10	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 郡 彪 印
鑑定評価額	16,300,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	145,000 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
					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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		立川市砂川町六丁目3 1 番 9				地積 (㎡)	91 ()	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	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 が混在する住宅地域		東4.5m私道	水道、 ガス、 下水	玉川上水 1.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 130 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模				100 ㎡程度、形状 正方形					
	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 . 5 m私道	交通 施設	玉川上水駅 南西方1.3km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域としての現状を当面維持するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(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				179,000 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	同一需給圏は西武拝島線や多摩都市モノレール沿線等の周辺市町村を含む住宅地域。需要者の中心はある程度地縁性のある勤労世帯が一般的で、外部からの転入需要も混在する。市内の住宅市場はマンション、戸建ともにコロナ後も比較的安定して、コロナ禍以前の価格水準と大きな変化は生じていない。近隣地域は宅地開発された新規の供給も多く、一般的な小規模建売住宅は3千万円台程度のものが中心となっていたが、現在の市場はバラツキが大きくなっている。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は立川市中心街からは離れた新興住宅地域で、近隣周辺にはアパート等もあるが、自己居住を目的に価格形成されている一般住宅地域であり、価格形成に収益性の影響はほとんどない。したがって周辺公示地との検討や対象基準地の競争力及び価格形成要因の推移等も踏まえ、不安定な市場動向も考慮した比準価格を採用し、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 標準地番号 立川-17	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 179,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [100.9]	[102.0] 100	179,000		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 -1.0 交通 +3.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定 基準地 からの 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 -1.0 交通 +3.0 環境 +30.0 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 [132.6]	[102.0] 100	178,000		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 -1.0 交通 +3.0 環境 +30.0 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 177,000 円/㎡			価格 変動 状況 の 要因	[一般的 要因]	新型コロナウイルス感染症の拡大と数次に及ぶ緊急事態宣言で社会生活の変化は大きい、多摩地区の住宅価格への影響は少ない。						
	-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]	立川北部の農地と住宅が混在する新興住宅地域であり、供給 余地もあるため比較的取引が活発に推移している。						
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				[個別的 要 因]	対象地の個別的要因や競争力に変動はない。						