

|           |              |        |          |             |
|-----------|--------------|--------|----------|-------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 不動産鑑定・調査事務所 |
| 立川（都） -10 | 東京都          | 多摩第5   | 氏名       | 不動産鑑定士 田中和弘 |
| 鑑定評価額     | 16,800,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 185,000 円／㎡ |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |            |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和5年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月3日 | (6) 路線価 | [令和 5年 1月] | 150,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和5年6月26日  | (5) 価格の種類 | 正常価格     |         | 路線価又は倍率    |             |
|             |            |           |          |         | 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                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                     |           | 立川市砂川町六丁目 3 1 番 9                                |                                                                        |                  |                  | ②地積 (㎡) ( 91 )    |                                        | ⑤法令上の規制等                           |        |                       |         |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                   | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況                                     |                                                                        | ⑥接面道路の状況         | ⑦供給処理施設状況        | ⑧主要な交通施設との接近の状況   |                                        | 1 低専 (40, 80)<br><br>高度 (1種) (その他) |        |                       |         |
|                             | 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        |                                        |                                    |        |                       |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                   |           | 東 100 m、西 100m、南 60 m、北 130 m                    |                                                                        |                  | ②標準的使用           |                   | 戸建住宅地                                  |                                    |        |                       |         |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                            |           | 間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100㎡程度、形状 正方形         |                                                                        |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
|                             | ④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 (40, 80) 高度 (1種) |         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                            |           | 地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、現状のまま推移するものと予測する。 |                                                                        |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 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                                             |                                                                        | 185,000 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、地縁性のある勤労世帯を主体に隣接の小平市や東大和市、武蔵村山市等の一次取得者層や買換え層である。周辺では建売分譲や宅地分譲が多くみられ畑地の宅地化が進む。直近の中心価格帯は、新築建売住宅で総額 3,000 万円～3,500 万円程度と値ごろ感があり、土地で 20 万円／㎡前後である。安定的な供給と旺盛な需要に支えられ上昇傾向にある。 |           |                                                  |                                                                        |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は主として戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として期待所得を制約条件とする自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその賃貸需要は乏しくその収益性は低いため、収益価格は非適用とした。よって、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。         |           |                                                  |                                                                        |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
| (8) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                              |           | ②時点修正                                            | ③標準化補正                                                                 | ④地域要因の比較         | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡) | ⑦内訳                                    | 標準化補正                              | 街路 0.0 | 地域要因                  | 街路 +2.0 |
|                             | 標準地番号 立川 -17                                                                                                                                                                                                          |           |                                                  |                                                                        |                  |                  |                   |                                        |                                    | 交通 0.0 | 交通 -2.0               |         |
|                             | 公示価格 183,000 円／㎡                                                                                                                                                                                                      |           | [ 101.1 ]<br>100                                 | 100<br>[ 101.0 ]                                                       | 100<br>[ 101.0 ] | [ 102.0 ]<br>100 | 185,000           | 環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 環境 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0       |        |                       |         |
| (9) 指定基準地                   | ① 指定基準地番号 立川 (都) -15                                                                                                                                                                                                  |           | ②時点修正                                            | ③標準化補正                                                                 | ④地域要因の比較         | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡) | ⑦内訳                                    | 標準化補正                              | 街路 0.0 | 地域要因                  | 街路 -1.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 244,000 円／㎡                                                                                                                                                                                                |           |                                                  |                                                                        |                  |                  |                   |                                        |                                    | 交通 0.0 | 交通 +4.0               |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                       |           | [ 103.3 ]<br>100                                 | 100<br>[ 104.0 ]                                                       | 100<br>[ 132.8 ] | [ 102.0 ]<br>100 | 186,000           | 環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 環境 +29.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0      |        |                       |         |
| (10) 対年の標準価格の等前か            | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                                                        |           | ③価格変動要因の                                         | [ 一般的 ] 金融情勢や物価変動等に不安定性が残るなか地価水準には回復傾向がみられるが、回復の程度は地域や用途、立地等により一様ではない。 |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
|                             | 前年標準価格 181,000 円／㎡                                                                                                                                                                                                    |           |                                                  | [ 地 域 ] 戸建住宅が建ち並びつつある郊外の住宅地域。大きな要因変動はない。                               |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
|                             | ①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                        |           |                                                  | [ 要 因 ] 建売分譲、宅地分譲等の供給が多く需要も旺盛である。                                      |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
|                             | 標準地番号 公示価格 円／㎡                                                                                                                                                                                                        |           |                                                  | [ 個別的 ] ほぼ標準的な画地。接面方位にやや優位性がある。個別的要因に変動はない。市場競争力は普通である。                |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                  | 年間 +2.2 % | 半年間 %                                            |                                                                        |                  |                  |                   |                                        |                                    |        |                       |         |