

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)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京三田鑑定
立川(都)-11	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 新井 隆之 印
鑑定評価額	21,300,000 円		1㎡当たりの価格	164,000 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	130,000 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		立川市上砂町三丁目4 5 番 1 4				地積 (㎡)	130 ()	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		中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	武蔵砂川 850m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 70 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 13 m、規模		130 ㎡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 m 市道	交通施設	武蔵砂川駅 南西方850m		法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の将来予測		当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況のまま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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 164,000 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及び隣接市の圏域で、特に強い代替・競争関係にある圏域は、西武拝島線沿線の駅勢圏の低層住宅地域である。需要者の中心は都心部への通勤者で、3 0 代～4 0 代の一次取得者である。中小規模の宅地開発による建売分譲が継続的に行われ、堅調とまではいかないが、価格設定次第で売れている。ただし供給過剰感があり、成約には時間がかかる。市場の中心価格帯は、土地で 2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度、建売住宅で 3 5 0 0 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		対象地の最有効使用は低層住宅地であり、需要者は個人が中心であることから、取引事例比較法が最も適合している。採用した取引事例は、西武拝島線「武蔵砂川」駅徒歩圏の類似性の高い住宅地に係るものであり、規範性を有する。収益還元法については、近隣地域は戸建住宅地域として純化しており、収益性は低いことから採用しなかった。従って、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格、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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 立川-22		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.5 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 187,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [116.1]	[104.0] 100	164,000						
(9) 指定からの検討	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 -2.0 交通 +3.0 環境 +46.0 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 [147.4]	[104.0] 100	164,000						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 164,000 円/㎡				価格変動要因	一般的な要因 [R 2 / 7 ～ R 3 / 4 の立川市土地取引件数は 2 0 3 7 件、前年同期間 1 5 3 8 件に対し増加している『土地取引規制基礎調査概況調査』。							
	-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 [「武蔵砂川」駅徒歩圏の住宅地域に存し、住宅の供給にやや過剰感がある。周辺地域では総額を抑えるために土地の細分化が進んでいる。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的要因 [個別的要因に変動はない。							