

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定 三鷹オフィス
立川(都)-12	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 塩田 まみ 印
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 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]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		立川市西砂町二丁目2番66				②地積 (㎡)	153 ()	⑨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) 高度1種			
	1.5:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		南6m私道	水道、 ガス、 下水	西武立川 1.1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 80 m、北 0 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北6m私 道	交通 施設	西武立川駅 西方1.1km		法令 規制	1 低専 高度1種 (40, 80)		
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因を変化させるような要因は特に見られないため、将来も概ね現状のまま推移すると予測する。										
(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 +5.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			153,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格			56,700 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における西武拝島線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内や都心へ通勤するファミリー層であり、小規模開発による建売住宅の住宅需給が多い地域である。土地は標準的な規模で総額2,000万円前半程度、新築戸建て住宅で3,000万円台の需要が多い。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			近隣地域における取引の大半は自己居住目的の住宅用地としての利用であり、類似の取引事例を採用して試算した比準価格は市場性を反映しており規範性が高い。共同住宅を想定して収益価格を試算したが、収益性よりも居住の快適性を重視する地域であり、元本に見合うだけの賃料形成がされていないために低位に求められた。よって、比準価格を採用し指定基準地及び周辺公示地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 立川-9	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 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 +6.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 170,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[114.5]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	153,000							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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 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 +5.5 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 241,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[159.2]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	153,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 153,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的 要 因] 新型コロナウイルス感染症による社会経済への影響は依然大 きいが、立川市の人口は微増、取引件数は回復傾向にある。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 最寄駅から徒歩圏内の住宅地域で、住環境に特段の変化はな い。地価は、ほぼ横這いで推移している。								
	②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。								