

鑑 定 評 価 書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 5日提出
立川(都)-13 宅地-1

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)-13	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	31,900,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 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] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		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		立川市一番町三丁目16番10				②地積(㎡)	202 ()	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		
	1:1	住宅 W2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	西武立川 1.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模			200 ㎡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6m市道	交通施設	西武立川駅 北東方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)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 158,000 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における西武拝島線各駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は戸建住宅用地を求める一次取得者層である。駅から徒歩圏であり居住環境が良好なため住宅地としての需要は底堅い。本地域は1画地あたりの規模が大きく、取得後分割されるケースも見受けられる。土地は200㎡程度の規模で総額3,000万円前後、新築戸建て住宅で4,000万円台の需要が多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域の取引の大半は自己使用目的の住宅用地である。周辺類似地域の取引事例を多数集めて試算した比準価格は市場性を反映した価格であり実証的である。近隣地域は閑静な住宅地域で、収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する地域であること、また投資採算性に見合う賃料水準が形成されていないことから収益還元法は採用しなかった。よって、指定基準地及び周辺公示地との均衡を考慮した上で比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 0.0	
	標準地番号 立川-9							交通 0.0		交通 +6.0	
	公示価格 170,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [102.0]	100 [106.0]	[100.0] / 100	157,000		環境 0.0		環境 0.0	
								画地 +2.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号	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 -2.0	
	立川(都)-15							交通 0.0		交通 +6.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0] / 100	100 [104.0]	100 [145.4]	[100.0] / 100	159,000		環境 0.0		環境 +40.0	
	241,000 円/㎡							画地 +4.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動状況要因	[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。立川市の人口は微増、取引件数は回復傾向にある。						
	前年標準価格 158,000 円/㎡				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内の居住環境の良好な地域で、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。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								