

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
鑑定評価額	32,300,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価	[令和4年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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					

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	立川市一番町三丁目16番10				地積 (㎡)	202 ()	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) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m				標準の使用	低層住宅地				
	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				地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。			
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	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。									
	(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 160,000 円/㎡				対象基準地の個別的要因	方位				
	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。需要の中心価格帯は、土地のみ120㎡程度の規模で2,000万円前後、新築戸建住宅で4,000万円程度までの需要が多い。										
(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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 +6.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 立川-9	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	159,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 +6.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	立川(都)-15	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [145.4]	[100.0] 100	161,000					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	一般的な要因 [] コロナ禍の影響は依然不透明であるが、不動産市場においては持ち直しの動きがみられる。									
	-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	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、若干の上昇基調で推移している。									
標準価格等	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/㎡										
変動率	年間	+1.3 %	半年間	%							