

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)-14	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	35,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	307,000 円/m ²

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]	255,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		立川市錦町五丁目 1 6 7 番 2 8 外 「錦町 5 - 1 6 - 7」				地積 (㎡)	114 ()	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)				
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が見られる住宅地 域		東4.5m市道	水道、 ガス、 下水	立川 1.4km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 9 m、規模		120 ㎡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、4 . 5 m市道	交通 施設	立川駅 南方1.4km		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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 307,000 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、「JR中央線「立川」駅勢圏の住宅地域である。需要者の中心は、3 0 ～ 4 0 才代の一次取得者層であり、圏外からの転入者は少ない。成熟した住環境を有する。立川駅の大規模店舗等の集積による生活の利便性の向上がみられ、住宅政策等によりコロナ禍においても需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地が総額 3 0 0 0 万円台後半、新築の戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円後半である。											
(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、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「JR中央線「立川」駅勢圏の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、アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税を目的としている場合が多く、収益性が低いため、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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 立川-23		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 307,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	307,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地 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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 304,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 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 立川-23 公示価格 307,000 円/㎡					[地 域 要因] 立川駅徒歩圏に位置し、利便性が高く、需要は強い。地域を大きく変容させる要因は見当たらず、現状のまま推移するものと予測する。								
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 0.0 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								