

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
鑑定評価額	35,600,000 円		1㎡当たりの価格	312,000 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5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	立川市錦町五丁目167番28外「錦町5-16-7」				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) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 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 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	標準方位北、4.5 m市道	交通施設	立川駅 南方1.4km	法令規制 1低専 (40, 80) 高度(1種)			
	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			312,000 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	同一需給圏は広域的には立川市内の住宅地域全域で、対象基準地と特に代替・競争関係を有するのは立川駅徒歩圏の住宅地域である。典型的な需要者は都心部や隣接市に勤務する個人もしくは市内に地縁性を有する一次取得者層が中心である。立川駅徒歩圏は利便性が高いため底堅い需要を有する地域であるが、供給は限定的な地域である。需要の中心価格帯は新築住宅で総額4,500万円～5,000万円前後、土地値は3,000万円～3,500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の最有効使用は低層住宅地であり、典型的な需要者は居住の快適性に着目した個人であることから、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線立川駅徒歩圏の類似性の高い住宅地に係るもので規範性を有する。収益還元法については、周辺に共同住宅も存するが、土地の収益性が低いことから採用しなかった。本件においては、比準価格を標準に、類似地域の標準地との価格バランスも考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	立川-23	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [/]	[102.0] 100	312,000				
(9) 指定基準地	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的要因] R3/7～R4/4の立川市土地取引件数は1949件、前年同期間2104件に対し減少している『土地取引規制基礎調査概況調査』。					
	前年標準価格 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。					
-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 立川-23		公示価格 310,000 円/㎡		変動率		年間 +1.6 %	半年間 +0.6 %				