

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)-15	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	43,600,000 円	1㎡当たりの価格	241,000 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]	190,000 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 立川市栄町五丁目4 7 番 5					②地積 (㎡)	181 ()	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		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかアパ ート等も混在する住 宅地域	南西4m市道	水道、 ガス、 下水	泉体育館 850m			(その他)		
(2)	①範囲 東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用 低層住宅地					
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域の特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	泉体育館駅 東方850m		法令 規制	1 低専 高度1種 (40, 80)	
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因に格別の変動要因は見られない。当面は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 +4.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 241,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格 64,500 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ＪＲ中央線・西武拝島線・多摩都市モノレール線沿線の住宅地域。同一需給圏内の都心へ通勤する一次取得者層が需要の中心である。最寄駅から徒歩圏内であり居住環境が良好なため、需要は比較的安定している。取引の中心となる価格帯は、土地は1 2 0 ㎡程度の規模で3 , 0 0 0 万円内外、新築戸建住宅の総額は4 , 0 0 0 万円～4 , 5 0 0 万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域はアパート等も見受けられるが、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た価格であり実証的である。近隣地域は、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水準が形成されていないため、収益価格は低く求められた。よって最近の取引市場の動向を踏まえ、比準価格を採用し収益価格を参考として、上記の通り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-13		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
	公示価格 241,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	241,000		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定 基準 地 からの 検討	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	環境 0.0	地域 要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +4.0		行政 0.0
(10) 対象 基準 地 の前 年の 検査	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 241,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の	一般的な要因 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。						
	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 立川-13 公示価格 241,000 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 0.0 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。						