

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
鑑定評価額	44,200,000 円		1㎡当たりの価格	244,000 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]	195,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	立川市栄町五丁目47番5				地積 (㎡)	181 ()	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 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地			
	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								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4 m 市道	交通施設	泉体育館 東方850m	法令規制	1低専 (40, 80) 高度(1種)	
(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	244,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	68,500 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、新築戸建住宅の総額は4,500万円内外、土地のみで25万円/㎡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	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 +4.0 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-13	[100.8] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	244,000				
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年間の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 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。					
	前年標準価格	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、若干の上昇基調で推移している。					
対年間の標準価格等の前	-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		価格変動状況	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地	標準地番号 立川-13								
	公示価格	242,000 円/㎡								
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 +0.8 %							