

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)-9	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 新井 隆之
鑑定評価額	28,900,000 円		1㎡当たりの価格	263,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		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		立川市柏町一丁目15番12				地積 (㎡)	110 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西5m市道	水道、ガス、下水	泉体育館 540m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 60 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 9 m、奥行 約 12 m、規模				110 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北5m市道	交通施設	泉体育館駅 北西方540m		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 263,000 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泉体育館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。住宅環境は一般住宅等が建ち並ぶほか畑も見られる幹線背後の住宅地域であるが、最寄駅徒歩圏に存するため、需要は底堅い。需要の中心価格帯は新築住宅で総額 6,000 万円前後、土地値は 3,000 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、泉体育館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、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、公示価格を規準とした価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示標準価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 立川-15								交通 0.0	交通 +0.4			
(9) 指定からの検討	公示価格		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [101.4]	[102.0] 100	262,000		環境 0.0	環境 +2.0		行政 0.0	
	255,000 円/㎡								画地 0.0	行政 0.0		その他 0.0	
									行政 0.0				
									その他 0.0				
	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 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	立川(都)-15								交通 0.0	交通 -3.1			
前年指定基準地の価格		[103.6] 100	100 [104.0]	100 [97.8]	[102.0] 100	262,000	環境 0.0		環境 +2.0				
252,000 円/㎡							画地 +4.0		行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因	R5 / 5 ~ R6 / 4 の立川市土地取引件数は 2299 件、前年同期間 2508 件に対し減少している『土地取引規制基礎調査概況調査』。								
	継続 新規				[一般的要因]								
	前年標準価格 254,000 円/㎡				[地域要因] 泉体育館駅徒歩圏の住宅地域に存し、需要は底堅い。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				[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												
	公示価格												
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %										