

鑑 定 評 価 書 （令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 4日提出
立川(都)-6 宅地-1

| | | | | | |
|---------|-----|--------------|-----|-------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 服部不動産鑑定株式会社 | |
| 立川(都)-6 | 東京都 | 多摩第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 服部 正利 |
| 鑑定評価額 | | 26,900,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 256,000 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] | 205,000 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 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 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 | | 立川市幸町五丁目 6 7 番 2 6 | | | | 地積 (㎡) | 105 () | 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 | | 一般住宅のほか共同 住宅も見られる住宅 地域 | | 西4m市道 | 水道、 ガス、 下水 | 砂川七番 450m | | (その他) |
| (2) 近 隣 地 域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 40 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 12 m、奥行 約 10 m、規模 | | 120 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特に無し | | 街 路 | 基準方位北、4 m 市道 | 交通 施設 | 砂川七番駅 北東方450m | 法令 規制 | 1 低専 高度(1種) (40, 80) |
| | 地域要因の 将来予測 | 戸建住宅及び共同住宅が主体の地域で、住宅地域としてほぼ成熟しているため、現状のまま推移するものと予測した。 | | | | | | | | |
| (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 | | |