

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）5-5 宅地-1

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）5-5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 新井 隆之
鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	630,000 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 倍率種別	450,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6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		立川市高松町二丁目120番10 「高松町2-22-1」				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		商業 (80, 400) 防火 高度(0種最高35m)			
	1:1	店舗、事務所兼共同 住宅 S4		店舗、事務所、共同 住宅等が建ち並ぶ商業 地域		北西15m都道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	立川 1.1km		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 100 m、北 180 m				標準的使用		中層店舗付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模				180 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	15 m都道	交通 施設	立川駅 北東方1.1km		法令 規制	商業 高度(0種最高35m) (100, 400) 防火		
	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	中層店舗付共同住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 662,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 531,000 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JR中央線沿線のほか多摩地域全域の商業地域である。主な需要者は分譲・賃貸目的のマンションデベロッパー、営業目的の事業法人等。立川駅北口勢圏の立川通沿いに存し、利便性の高さや恵まれた容積率から中層店舗マンションが主流である。立川駅周辺の商業地域はマンション用地の供給量が限定的で、高値水準の取引も一部見受けられる。取引件数が少なく、画地規模や容積率に応じて単価水準が異なるため、総額による価格帯の判断は困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象地の最有効使用は中層店舗共同住宅地で、主な需要者はデベロッパーであり、取引事例比較法と収益還元法が適合している。採用した取引事例は同一需給圏の商業地に係るもので規範性が高い。収益還元法の根拠資料は、試算の過程における想定要素が多く、相対的な信頼性はやや劣る。本件においては、実証的な比準価格を重視して、想定要素が多い収益価格を比較考量し、周辺標準地および指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 標準 価格 とした 価格を	代表標準地 標準地 標準地番号 立川5-7		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.5 交通 +7.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 800,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [132.9]	[102.0] 100	629,000						
(9) 指定 からの 基準地 検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0	
	昭島(都)5-3 前年指定基準地の価格 445,000 円/㎡		[106.5] 100	100 [100.0]	100 [77.0]	[102.0] 100	628,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 575,000 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 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』。								
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 立川駅勢圏の利便性や容積率に優れる商業地域に存し、マン ション需要が強い。今後は中層店舗付共同住宅が増加するも のと予測する。								
	変動率 年間 +9.6 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								