

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 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
立川(都)-5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一
鑑定評価額	33,600,000 円	1㎡当たりの価格	247,000 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	195,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月21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		立川市幸町三丁目 9 番 2 4				地積 (㎡)	155 (19)	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)				
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		東4m私道	水道、ガス、下水	泉体育館 1.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 100 m、南 80 m、北 80 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 m私道	交通施設	泉体育館駅 東方1.2km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1種)			
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする既成の住宅地域として熟成しており、地域内には特段の変動要因はないため、現状を維持して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 247,000 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		同一需給圏の範囲は J R 中央線、多摩モノレール沿線で、立川市内を中心とする住宅地域である。需要者は同圏内に居住する一次取得者層が中心となる。低金利等を背景とした立川駅勢圏内の物件価格の上昇が周辺部の住宅地にも波及しており、当地域でも地価上昇が認められる。需要の中心は土地面積 1 2 0 ㎡程度、中心となる価格は、土地 2 , 5 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円程度、新築戸建 4 , 5 0 0 ~ 5 , 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		当地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、取引も自己利用目的が中心であるため、評価手法は取引事例比較法を採用した。事例の採用に当たっては、幸町内の事例を中心に類似地域に存する事例を採用しており、求められた比準価格は実証的である。さらに、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討、及び最近の不動産市場の分析をふまえると比準価格の採用は妥当であるため、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	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 +2.0			
	標準地番号 立川-14								交通 0.0		交通 -1.0			
(9) 指定からの基準地検討	公示価格		[101.5]	100	100	[102.0]	248,000	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -8.0			
	227,000 円/㎡		100	[102.0]	[92.9]	100			画地 +2.0		行政 0.0			
									行政 0.0		その他 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 0.0
	立川(都)-15											交通 0.0		交通 +4.0
(10) 対年標準価格等の前か	前年指定基準地の価格		[103.6]	100	100	[102.0]	246,000	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0			
	252,000 円/㎡		100	[104.0]	[104.0]	100			画地 +4.0		行政 0.0			
									行政 0.0		その他 0.0			
									その他 0.0					
	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成状況	一般的要因		資材高、人件費の上昇、低金利等により物件価格が高止りする一方、マイナス金利政策の解除等もあり、様子見の状況も見受けられる。								
	継続 新規			地域要因		地域要因の変動は無い。立川駅周辺の地価上昇が波及し、地価はやや上昇している。								
前年標準価格 240,000 円/㎡		個別的要因		個別的要因の変動は特にない。										
-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/㎡														
変動率 年間 +2.9 % 半年間 %														