

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
立川(都)-8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	66,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	435,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	340,000 円/m <sup>2</sup>
(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		立川市曙町三丁目5番7 「曙町3 - 2 - 10」				地積 (㎡)	152 ( )	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		準工 ( 60, 200 ) 準防 高度(2種最高25m)					
	1:2	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が混在する地域		北東6.5m市道	水道、 ガス、 下水	立川 600m		(その他) ( 70, 200 )					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 0 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、6 . 5 m市道		交通 施設	立川駅 東方600m		法令 規制	準工 ( 70, 200 ) 準防 高度(2種最高25m)		
	地域要因の 将来予測		近隣地域南方で都市計画道路が事業中で、将来的に利便性が向上する可能性があるが、地域内に大きな変動要因はなく、 、当分の間現状を維持すると予測する。												
(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		+1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		435,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		302,000 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	同一需給圏は立川市及び周辺各都市のＪＲ中央線各駅徒歩圏内で、一般住宅のほかマンション等も見られる地域である。 。需要者の中心は当圏内の一次取得者、買換え層のほか投資家、不動産業者、マンション開発業者等が考えられる。駅 接近性が優れ、利便性が高いが売物件は少なく、高価格帯で成約している取引も見られる。したがって、需要の中心と なる価格帯は画地規模、物件の収益性、取引主体等により大きく異なり把握しにくい。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域において収集された取引事例は立川駅勢圏の住宅地域に所在するものであり、比準価格は信頼 性が高いものである。一方収益価格については土地価格に見合う賃料を徴収できないことから低位に求められた。近隣 地域では共同住宅も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視する地域と見られることから、比準価格を採用し、 収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等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 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-11									交通 0.0	交通 -7.0				
(9) 指定 からの 検討	公示価格			[ 102.6 ]	100	100	[ 101.0 ]	437,000	内 訳	環境 0.0	環境 -16.0				
	310,000 円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 73.5 ]	100	行政 0.0			行政 -5.0					
							行政 0.0			行政 -5.0					
							その他 0.0			その他 0.0					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か	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 -2.0		
	立川(都)-14									交通 0.0	交通 -7.0				
	前年指定基準地の価格			[ 106.5 ]	100	100	[ 101.0 ]	435,000		環境 0.0	環境 -9.0				
	322,000 円/㎡		100	[ 102.0 ]	[ 78.0 ]	100	画地 +2.0			行政 -6.0					
										行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討		価格 形成 要因 の 変 動 状 況			[ 一般的 要 因 ]	立川駅徒歩圏の住宅地域は取引総額が高く、周辺地域にも幅 広く需要者の購入意欲が向くようになり、市内の地価水準は 上昇傾向である。								
	継続 新規						[ 地 域 要 因 ]	混在住宅地域であるが、立川駅徒歩圏で希少性を備えており 、需要は強含みの状況が続き地価は上昇傾向が継続している 。							
	前年標準価格 410,000 円/㎡							[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						
	-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															
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か	公示価格		円/㎡												
	変動率	年間	+6.1 %	半年間	%										