

## 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)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)TOKIO不動産鑑定事務所	
立川(都)-13	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	原 寛人
鑑定評価額	34,500,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		171,000 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]	135,000 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		立川市一番町三丁目16番10				地積 (㎡)	202 ( )	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	住宅 W2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	西武立川 1.1km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 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 14 m、奥行 約 14 m、規模		200 ㎡程度、形状 正方形									
	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6m市道	交通施設	西武立川駅 北東方1.1km		法令規制	1 低専 高度 (1種) ( 40, 80 )			
	地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅等が建ち並び熟成した住宅地域であり、今後も現状を維持し推移するものと予測される。											
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 171,000 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、立川市と周辺市のうち西武拝島線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、30～40才代の一次取得者層が大半であり、圏外からの転入者は少ない。地域は、最寄り駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、需給はほぼ均衡が取れている。中心価格帯は、土地が総額2000万円前後、新築の戸建住宅は総額4000万円台前半の需要が高く取引されている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、居住快適性を重視した自己使用目的を前提に売買が成立している。アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税等を目的としている場合が多く、地価は、賃貸事業による収益性との価格牽連性は相当に低い。従って収益還元法は適用しなかった。以上から、比準価格を標準とし、価格牽連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示標準価格をた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	立川-9								交通	0.0		交通	+6.0
(9) 指定からの検討	公示価格		[ 101.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	171,000	標準化補正	環境	0.0	行政	環境	+5.0	
	191,000 円/㎡		100	[ 102.0 ]	[ 111.3 ]	100			画地	+2.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	立川(都)-15									交通	0.0		交通	+6.0
(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	[ 100.0 ]	173,000	標準化補正	環境	0.0	行政	環境	+40.0	
	252,000 円/㎡		100	[ 104.0 ]	[ 145.4 ]	100			画地	+4.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	一般的な要因 物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の住宅需要は堅調である。									
	継続 新規				地域要因 変動は特に見られない。最寄駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。									
	前年標準価格 165,000 円/㎡				個別的要因 変動は特に見られない。									
	-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													
(10) 対年標準価格等の前か	標準地番号													
	公示価格		円/㎡											
(10) 対年標準価格等の前か	変動率	年間	+3.6 %	半年間	%									