

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)-14 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)-14	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 新井 隆之
鑑定評価額	39,100,000 円		1㎡当たりの価格	343,000 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	275,000 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		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		立川市錦町五丁目167番28外「錦町5-16-7」				地積 (㎡)	114 ()	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、アパート等が見られる住宅地域		東4.5m市道	水道、ガス、下水	立川 1.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 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 13 m、奥行 約 9 m、規模 120 ㎡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、4.5 m市道	交通施設	立川駅 南方1.4km	法令規制	1 低専 高度 (1種) (40, 80)		
	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	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 343,000 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		同一需給圏は広域的には立川市内の住宅地域全域で、対象標準地と特に代替・競争関係を有するのは立川駅徒歩圏の住宅地域である。典型的な需要者は都心部や隣接市に勤務する個人もしくは市内に地縁性を有する一次取得者層が中心である。立川駅徒歩圏は利便性が高いため底堅い需要を有する地域であるが、供給は限定的な地域である。需要の中心価格帯は新築住宅で総額 5,000 万円～5,500 万円前後、土地値は 3,500 万円～4,000 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の最有効使用は低層住宅地であり、典型的な需要者は居住の快適性に着目した個人であることから、取引事例比較法が最も適合している。採用した取引事例は、JR 中央線「立川」駅勢圏の住宅地に係るもので、規範性を有する。収益還元法については、周辺に共同住宅も存するが、土地の収益性が低いことから採用しなかった。本件においては、比準価格を標準に、類似地域の代表標準地との価格バランスも考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 立川-23											
		公示価格 335,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [102.0]	100 [/]	[102.0] 100	343,000				
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価格変動要因の形成	R 4 / 7 ～ R 5 / 4 の立川市土地取引件数は 2 0 8 9 件、前年同期間 1 9 7 7 件に対し増加している『土地取引規制基礎調査概況調査』。						
	前年標準価格 322,000 円/㎡					[一般的要因]						
	-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					[地域要因] 立川駅徒歩圏に位置し、利便性が高く、需要は強い。地域を大きく変容させる要因は見当たらず、現状のまま推移するものと予測する。						
	代表標準地 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		標準地番号 立川-23										
		公示価格 335,000 円/㎡										
		変動率	年間 +6.5 %	半年間 +2.4 %								