

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
立川(都) - 3	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介

鑑定評価額	39,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	308,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	245,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		立川市羽衣町一丁目 2 2 番 5 2 「羽衣町 1 - 1 3 - 1 3」				地積 (㎡)	129 ()	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 W 2	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域		南3.8 m 私道		水道、 ガス、 下水	西国立550 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 15 m、南 60 m、北 70 m				標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 11 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、3 . 8 m私道	交通施設	西国立駅北東方550 m	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	西国立駅のほかに、立川駅が利用可能であり、需要は十分に認められる。地域を大きく変容させる要因は見当たらず、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(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			+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 308,000 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、立川市及び隣接市等の住宅地域であり、対象地と特に代替・競争関係を有するのは、西国立駅及び矢川駅等から徒歩圏の J R 南武線沿線の住宅地域である。典型的な需要者は都心部や近隣市に通勤する一次取得者層と把握される。売買市場の中心価格帯は新築戸建住宅が総額 4 , 0 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円前後であり、土地は総額 3 , 0 0 0 万円台程度と把握される。											
(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、一部にアパートも見受けられるが、現況は戸建住宅としての利用が多く見られることから、収益還元法は非適用とした。比準価格は、代替性の高い類似地域から取引事例を採用して査定されており、現実的かつ実証的な価格が試算されたと判断される。本件においては、比準価格を標準として、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	+1.0
	標準地番号								標準 交通	0.0	域 交通	-1.0
	立川	- 7							標準 環境	0.0	要 環境	+14.0
	公示価格		[103.5]	100	100	[105.0]	308,000		補 画地	+2.0	因 行政	0.0
330,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[114.0]	100		正 行政		0.0	その他	0.0		
						その他		0.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路	0.0	地 街路	+2.0
	立川(都)	- 14							標準 交通	0.0	域 交通	-4.0
	前年指定基準地の価格		[111.4]	100	100	[105.0]	307,000		標準 環境	0.0	要 環境	+31.0
	343,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[128.3]	100				補 画地	+2.0	因 行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 292,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	金融緩和政策の継続及びインフレヘッジ等の影響を受けて、不動産投資への意欲は高く、地価は上昇傾向が継続している。						
	- 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〕	地域を大きく変容させる要因は見当たらず、一般的要因の影響を受けて地価は上昇傾向が継続している。					
	代表標準地	標準地	〔個別的要因〕				特になし					
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
変動率	年間	+5.5 %		半年間	%							