

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限公司
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	35,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	264,000 円/m ²	

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]	205,000 円/m
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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		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		264,000 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、JR中央線、多摩モノレール沿線の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。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120㎡程度、中心となる価格帯は、土地3,000～3,500万円程度、新築戸建4,500～5,500万円程度である。												
(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、幸町内の類似性が認められ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の結果から、比準価格は妥当と判断できるため、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示規 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -1.0 -8.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 立川-14													
(9) 指定 基準 地	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	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	立川(都)-15 前年指定基準地の価格													
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 247,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 低金利、資材・人件費の上昇等を背景に市内の不動産価格は上昇している。									
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因の変動は無い。市内中心部の地価上昇が周辺部にも波及し、地価は上昇している。									
	変動率 年間 +6.9 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因の変動は特にない。									