

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
立川(都)-7	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 服部 正利
鑑定評価額	25,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	225,000 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]	165,000 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		立川市柴崎町五丁目1 2 3 番 1 1 「柴崎町5 - 1 4 - 1 6」				地積 (㎡)	112 ()	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		小規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北東4m市道	水道、 ガス、 下水	柴崎体育館 800m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 100 m、北 15 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.7 m、奥行 約 13.5 m、規模 112 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	多摩川背後の低地のため、 水害が危惧される		街 路	基準方位北、4 m 市道		交通 施設	柴崎体育館駅800m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	地域要因の 将来予測		既成の住宅地域であり、現状のまま推移すると予測される。										
(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 +1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 225,000 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	同一需給圏は主として、立川市のみならず隣接市を含むＪＲ中央線や多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者は市内及び近隣市に居住する３０～４０代のファミリー層が中心と認めた。近隣地域は、主要駅の立川駅からやや離れて交通便利性に欠け、また豪雨時に浸水が危惧される多摩川背後の低地であるが、割安感から地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地が２５００～３５００万円、新築戸建て４０００～５０００万円程度と認められる。												
(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、アパートも一部みられる住宅地域であるが、対象基準地は画地規模が小さく且つ容積率も低いため、共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算し得なかった。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -8.0 環境 -4.0 行政 +7.0 その他 0.0	
	標準地番号 立川-30 公示価格 200,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[101.0] 100	220,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 -8.0 環境 -4.0 行政 +7.0 その他 0.0	
(9) 指定 基準 地の 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 の規準価格 (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 +1.0 交通 +2.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 343,000 円/㎡		[111.4] 100	100 [102.0]	100 [164.8]	[101.0] 100	230,000		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		街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 205,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	インフレ傾向が強まってきているため、ヘッジによる各種資産への投資が活発化し、不動産需要も強まっていて、地価は上昇傾向にある。								
	-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]	多摩川背後の低地で水害が危惧されるため、旧市街地ながらも地価水準は相対に低い。								
	変動率 年間 +9.8 % 半年間 %			[個別的 要 因]	特に無し								