

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所	
立川(都)-8	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士	中田 文央
鑑定評価額		71,400,000 円		1㎡当たりの価格	470,000 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]	370,000 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
					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		立川市曙町三丁目 5 番 7 「曙町 3 - 2 - 1 0」				地積 (㎡)		152 ()		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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m) (その他) (70, 200)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が混在する地域		北東6.5m市道		水道、 ガス、 下水		立川 600m					
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 0 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		街路	基準方位北、6 . 5 m市道		交通施設	立川駅 東方600m		法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)			
	地域要因の将来予測		近隣地域南方で都市計画道路が事業中であるが、地域内に大きな変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 470,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 330,000 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周辺各都市の J R 中央線各駅徒歩圏内の住宅地域である。一般住宅のほかマンション等も見られる地域で、需要者の中心は当圏内の一次取得者、買換え層のほか投資家、不動産業者、マンション開発業者等が考えられる。立川駅徒歩圏の住宅地域は利便性が高いことから需要は底堅く、高価格帯で成約している取引も見られる。需要の中心となる価格帯は画地規模、物件の収益性、取引主体等により大きく異なり把握しにくい。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収集された取引事例は立川駅勢圏の住宅地域に所在するものであり、比準価格は信頼性が高いものである。一方収益価格については上昇基調にある土地価格に見合う賃料を徴収できないことから低位に求められた。近隣地域では共同住宅も見られるが、画地規模を考慮すると収益性よりも居住の快適性を重視する地域と見られることから、比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等の価格検討を踏まえ、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	地域要因	街路 -1.0		
	標準地番号 立川-11									交通 0.0	交通 -7.0				
(9) 指定からの 標準地検討	公示価格			[102.6] 100	100 [100.0]	100 [71.7]	[101.0] 100	471,000	内訳	環境 0.0	環境 -18.0	地域要因	行政 -5.0		
	326,000 円/㎡									画地 0.0	行政 0.0		その他 0.0		
	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/㎡)		標準化補正	街路 0.0		街路 -2.0	地域要因	交通 -7.0
	立川(都)-14										環境 0.0		環境 -6.0		
(10) 対年標準 価格等の 前年	前年指定基準地の価格			[111.4] 100	100 [102.0]	100 [80.5]	[101.0] 100	470,000	内訳	画地 +2.0	行政 -6.0	地域要因	行政 -6.0		
	343,000 円/㎡									行政 0.0	その他 0.0				
	-1 対象基準地の検討		継続	新規	価格変動要因の		一般的要因	供給不足が慢性的な立川駅徒歩圏の住宅地域から供給が安定している周辺地域に需要者の購入意欲が広がり、市内人口は微増傾向である。							
	前年標準価格 435,000 円/㎡						地域要因	一般住宅、マンション等の混在地域で、立川駅徒歩圏で希少性を備えており、安定的な需要を背景に地価は上昇傾向を示している。							
(10) 対年標準 価格等の 前年	-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	価格変動要因の		個別的要因	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号														
	公示価格														
変動率		年間 +8.0 %	半年間 %												