

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) - 11	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介

鑑定評価額	24,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	185,000 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]	145,000 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		立川市上砂町三丁目 4 5 番 1 4					地積 (㎡)	( 130 )	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 W 2	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵砂川850 m		( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 100 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 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北、6 m 市道	交通施設	武蔵砂川駅南西方850 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ落ち着いた既成住宅地域であり、現在、地域要因に変化を及ぼす様な大きな変化は見受けられない。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 185,000 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、西武拝島線の武蔵砂川駅を最寄駅とする立川市及び隣接市の住宅地である。典型的な需要者は立川市及び周辺地域に居住する地縁を有する世帯が中心であり、都心等へ通勤する 3 0 ~ 4 0 歳代の一次取得者が中心と把握される。土地価格上昇や建築費の高騰により、値頃感のある郊外の住宅地の販売は伸びており、地価は上昇傾向が継続している。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅が 3 , 5 0 0 万円前後、土地が 2 , 0 0 0 万円前半程度と把握される。									
(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、戸建住宅が建ち並ぶ住宅街であることから、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) 公規価示値と格しをた	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 +5.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 立川 - 22										
	公示価格 200,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [102.0]	100 [112.4]	[104.0] 100	185,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	立川(都) - 15										
	前年指定基準地の価格 261,000 円 / ㎡	[107.3] 100	100 [104.0]	100 [151.4]	[104.0] 100	185,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 177,000 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 +4.5 %	半年間 %								