

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
立川(都)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)TOKIO不動産鑑定事務所
立川(都)-13	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 原 寛人
鑑定評価額	36,000,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		立川市一番町三丁目16番10				地積 (㎡)	202 ()	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 W2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	西武立川 1.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模				200 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北6m市道	交通施設	西武立川駅 北東方1.1km		1 低専 高度 (1種) (40, 80)		
	地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅等が建ち並び熟成した住宅地域であり、今後も現状を維持し推移するものと予測される。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 178,000 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、立川市と周辺市のうち西武拝島線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、30～40才代の一次取得者層が大半であり、圏外からの転入者は少ない。地域は、最寄り駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、需給はほぼ均衡が取れている。中心価格帯は、土地が総額2000万円～3000万円台、新築の戸建住宅は総額4000万円台後半の需要が高く取引されている。											
(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、主として戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、居住快適性を重視した自己使用目的を前提に売買が成立している。アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税等を目的としている場合が多く、地価は、賃貸事業による収益性との価格牽連性は相当に低い。従って収益還元法は適用しなかった。以上から、比準価格を標準とし、価格牽連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格を	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 0.0
	標準地番号 立川-9								交通 0.0	交通 +6.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[101.5]	100	100	[100.0]	176,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +5.0		
	197,000 円/㎡		100	[102.0]	[111.3]	100			画地 +2.0	行政 0.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象標準地の前年標準価格等	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	地域要因	街路 -2.0
	立川(都)-15								交通 0.0	交通 +6.0		
	前年指定基準地の価格		[107.3]	100	100	[100.0]	179,000		環境 0.0	環境 +45.0		
	261,000 円/㎡		100	[104.0]	[150.6]	100			画地 +4.0	行政 0.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	一般的要因 物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の住宅需要は堅調である。						
	継続 新規					地域要因 変動は特に見られない。最寄駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。						
	前年標準価格 171,000 円/㎡					個別的要因 変動は特に見られない。						
	-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											
(10) 対象標準地の前年標準価格等	標準地番号											
	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	+4.1 %	半年間	%							