

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4日提出
立川(都)-15 宅地-1

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)-15	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士	中田 文央
鑑定評価額		50,700,000 円		1㎡当たりの価格	280,000 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]	215,000 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		立川市栄町五丁目 4 7 番 5				地積 (㎡)	181 ()	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		一般住宅のほかアパ ート等も混在する住 宅地域		南西4m市道	水道、 ガス、 下水	泉体育館 850m		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模				180 ㎡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、4 m 市道	交通 施設	泉体育館駅 東方850m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 280,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 75,200 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多摩都市モノレール沿線及びＪＲ中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者で、買換え層も含まれる。近隣地域周辺は既存住宅地域であり中古物件、小規模分譲などが中心で大量供給は見込めない。新築物件としては戸建住宅が多く、堅調な需要を背景に市場の中心価格帯は土地のみで 2 0 ～ 3 0 万円/㎡前後、新築戸建住宅で総額 4 , 0 0 0 ～ 5 , 5 0 0 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	比準価格は、自用目的を中心とする取引事例を同一需給圏内の類似地域から収集しており、信頼性が高い。一方近隣地域では共同住宅も見られるが地主による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料を徴収できておらず収益価格は低位に求められた。当該地域は収益性よりも居住の快適性を重視する地域であるので、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに不動産市場の動向を検討のうえ、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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 立川-13	公示価格 270,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	280,000						
(9) 指定からの検討	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の 形成要因	[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。								
	継続 新規				[地域要因] 立川駅まで距離があるがモノレール、バス利用により移動が容易で、ららぽーと立川立飛等大型商業施設により生活利便性は良好である。								
	前年標準価格 261,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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												
	標準地番号 立川-13												
	公示価格 270,000 円/㎡												
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 +3.7 %										