

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
立川(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
立川(都)-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一
鑑定評価額	65,300,000 円	1㎡当たりの価格	382,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	295,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15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		立川市錦町四丁目2番2 「錦町4-5-8」				地積 (㎡)	171 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)		
	1:1.2	事務所兼住宅 L S3		一般住宅、事務所付 住宅等が混在する住 宅地域		南東5.5m市道	水道、 ガス、 下水	西国立 350m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 40 m、南 90 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 12 m、奥行 約 14 m、規模				170 ㎡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5.5 m市道	交通 施設	西国立駅 南西方350m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)	
	地域要因の 将来予測		一般住宅のほか共同住宅、事務所兼住宅等も見られる住宅地域として熟成しており、当面は現状を維持して推移するものと予測する。									
(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								382,000 円/㎡	
	収益還元法		収益価格								241,000 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		同一需給圏の範囲はJR中央線・南武線沿線の立川市内で、立川駅勢圏にかかる住宅地域が中心となる。同圏内は中小規模の一般住宅のほか共同住宅も見られるため、需要者は同圏内に居住する一次取得者層のほか二次取得者層、資産運用を目的とした個人投資家や不動産業者など多岐にわたる。立地が良く需要は安定しているが供給が少ないため、立川駅周辺の地価上昇が波及し地価は上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、1坪あたり130万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は西国立駅に近い住宅地域で賃貸用物件も存するが、住宅用途については土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益性が地価の形成へ影響する程度はやや低い。比準価格は、錦町内を中心に規範性の高い事例を採用し試算したもので、市場の実態を反映しており実証的である。したがって本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、さらに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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示規 準とし た価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 立川-29		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 383,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [104.0]	100 [102.0]	[104.0] 100	382,000					
(9) 指定 からの 基準 地 討	指定基準地番号 立川(都)-14		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -6.0 環境 0.0 行政 -6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 312,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [102.0]	100 [86.6]	[104.0] 100	379,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 364,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 物価上昇や円安、海外情勢等、経済の先行きは不透明であるが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から市内不動産は上昇基調にある。							
	-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] 地域要因の変動は無い。立川駅も利用できる利便性良好な住宅地域で需要は高く、地価は上昇している。							
	変動率 年間 +4.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。							