

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京三田鑑定	
立川(都)-3	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	新井 隆之
鑑定評価額	36,500,000 円		1㎡当たりの価格	283,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	立川市羽衣町一丁目2番52 「羽衣町1-13-13」				地積 (㎡)	129	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	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域	南3.8m私道	水道、ガス、下水	西国立 550m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 15 m、南 60 m、北 70 m 標準の使用 低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 11 m、奥行約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.8 m私道	交通施設	西国立駅 北東方550m	法令 1低専 (40, 80) 高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測	当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況のまま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 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 283,000 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	同一需給圏は広域的には立川市内の住宅地域全域で、対象基準地と特に代替・競争関係を有するのは西国立駅徒歩圏の住宅地域である。典型的な需要者は都心部や隣接市に勤務する個人もしくは市内に地縁性を有する一次取得者層が中心である。住宅環境は周辺地域と比較しやや劣るが、西国立駅のほか立川駅も利用可能で交通利便性が高く、需要は底堅い。需要の中心価格帯は新築住宅で総額4,000万円~4,500万円前後、土地値は3,000万円台である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の最有効使用は低層住宅地であり、典型的な需要者は居住の快適性に着目した個人であることから、取引事例比較法が最も適合している。採用した取引事例は、西国立駅徒歩圏の類似性の高い住宅地に係るもので規範性を有する。収益還元法については、周辺に共同住宅も存するが、収益性が低いことから採用しなかった。本件においては、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	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	街路 0.0 地域要因 +0.8	
	標準地番号 立川-7						標準化補正	交通 0.0 交通 -0.5	
	公示価格 295,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 [102.0]	100 [108.3]	[105.0] / 100	282,000	環境 0.0 環境 +8.0		
							画地 +2.0 行政 0.0		
							行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地の検討	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	街路 0.0 地域要因 +1.3	
	立川(都)-14						標準化補正	交通 0.0 交通 -2.5	
	前年指定基準地の価格 312,000 円/㎡	[103.2] / 100	100 [102.0]	100 [117.5]	[105.0] / 100	282,000	環境 0.0 環境 +19.0		
							画地 +2.0 行政 0.0		
							行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の					[一般的要因]	R4/7~R5/4の立川市土地取引件数は2089件、前年同期間1977件に対し増加している『土地取引規制基礎調査概況調査』。	
	継続 新規							前年標準価格 277,000 円/㎡	[地域要因]
	-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/㎡	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %						