

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)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社	
立川(都)-6	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士	服部 正利
鑑定評価額		26,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	248,000 円/m ²

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]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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		立川市幸町五丁目 6 7 番 2 6				地積 (㎡)	105 ()	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)		
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域		西4m市道	水道、ガス、下水	砂川七番 450m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 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 12 m、奥行 約 10 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特に無し		街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	砂川七番駅 北東方450m		法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅及び共同住宅が主体の地域で、住宅地域としてほぼ成熟しているため、現状のまま推移するものと予測した。										
(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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 248,000 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北部及び周辺市域、多摩都市モノレール・西武拝島線沿線・ＪＲ線各駅からのバス便の低層住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住し都心方面へ通勤する 30 ～ 40 歳代の一次取得層や買い換え需要者である。駅に比較的近く、画地が整った住宅地域のため需要は堅調で、付近の新築建売住宅は順調に販売され、地価は上昇傾向にある。分譲土地 120㎡で 3 千万円前後、新築の戸建住宅で 4 千万円台後半が市場での取引の中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、画地規模が小さく且つ容積率も低いため共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しえなかった。比準価格は、代替性の高い類似地域から多数の信頼性のある取引事例を採用し試算され説得力を有する。近隣地域は共同住宅も見られるが戸建住宅が大半を占め、快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域である。以上により、比準価格を採用し、更に現在の不動産市場の動向にも留意し、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	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 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 立川-15 公示価格 245,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	250,000					
(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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	立川(都)-15 前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [104.0]	100 [99.8]	[102.0] 100	248,000					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 240,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 金融緩和と政策の継続やインフレヘッジにより、各種資産への投資意欲は衰えず、不動産需要も依然強く、地価は上昇傾向にある。						
	-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] 駅近くの住宅地域で、近くには新築建売住宅も見られ、需要は安定している。						
	変動率 年間 +3.3 % 半年間 %					[個別的要因] 特に無し						