

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)-8 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)-8	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	62,300,000 円		1㎡当たりの価格	410,000 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	320,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		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		立川市曙町三丁目5番7 「曙町3-2-10」				地積 (㎡)	152 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m) (その他) (70, 200)
	1:2	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が混在する地域		北東6.5m市道	水道、 ガス、 下水	立川 600m		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 10 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 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 m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、6 . 5 m市道	交通 施設	立川駅 東方600m	法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)
	地域要因の 将来予測		立川駅徒歩圏という住宅地としては希少性を備えており、近隣地域南方で都市計画道路が事業中で、将来的に利便性が向上すると予測する。							
(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 <		