

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)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木原不動産鑑定事務所
立川(都)-12	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 木原 仁
鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 立川市西砂町二丁目28番66				②地積 (㎡)	153 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m私道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 西武立川1.1km	1 低専 (40, 80) 高度(1種) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 80 m、南 80 m、北 0 m		②標準的使用 低層住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記事項	特にない	街路	基準方位：北6m私道	交通施設	西武立川駅 西方1.1km	法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、当面は概ね現状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 160,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 67,000 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	同一需給圏は立川市及び隣接市における西武拝島線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内や都心へ通勤・通学するファミリー層であり、小規模開発を中心とした建売住宅の住宅需給が多い地域である。土地は標準的な規模で総額2,000万円台前半程度、新築分譲戸建住宅は3,000万円台乃至4,000万円台前半程度までの価格帯の需要が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域における土地取引は、自己居住目的の住宅用地としての取引が中心であり、類似の取引事例を採用して試算した比準価格は市場性を反映しており規範性が高い。一方、賃貸共同住宅を想定して試算した収益価格は、近隣地域が収益性よりも居住快適性等を重視した価格形成がなされる地域であり、元本に見合う賃料形成がされていないために低位に求められた。よって、比準価格を採用し指定基準地及び周辺公示地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 立川-9		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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 +6.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 185,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [121.9]	[105.0] 100	158,000		
(9) 指定からの検討 指定基準地	①指定基準地番号 立川(都)-15		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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 -1.0 交通 +6.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 244,000 円/㎡		[103.4] 100	100 [104.0]	100 [161.6]	[105.0] 100	158,000		
(10) 対象基準地の検討 年標準価格等か 前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 155,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 行動制限の解除等に伴いコロナ禍の影響は徐々に薄れつつあり、不動産市場についても平常時を回復しつつある。				
	①-2 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] 最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、住環境に特段の変化は見られない。地価は緩やかな上昇基調にて推移している。				
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られない。				