

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)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) T O K I O不動産鑑定事務所
立川(都)-13	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 原 寛人
鑑定評価額	33,300,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 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	130,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月20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		立川市一番町三丁目16番10			②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	西武立川 1.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 20 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 14 m、奥行 約 14 m、規模			200 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北6m市道	交通施設	西武立川駅 北東方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		当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、今後も現状を維持し推移するものと予測される。								
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 165,000 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、立川市と周辺市のうち西武拝島線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、30～40才代の一次取得者層が大半であり、圏外からの転入者は少ない。地域は、最寄り駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、需給はほぼ均衡が取れている。中心価格帯は、土地が総額2000万円前後、新築の戸建住宅は総額4000万円台前半の需要が高く取引されている。										
(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、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住快適性を重視した自己使用目的を前提に売買が成立している。アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税等を目的としている場合が多く、地価は、賃貸事業による収益性との価格牽連性は相当に低い。従って収益還元法は適用しなかった。以上から、比準価格を標準とし、価格牽連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 立川-9							交通 0.0	交通 +6.0		
(9) 指定からの検討	公示価格	[101.5]	100	100	[100.0]	165,000	環境 0.0	環境 +5.0			
	185,000 円/㎡	100	[102.0]	[111.3]	100		画地 +2.0	行政 0.0			
							行政 0.0	行政 0.0			
							その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①指定基準地番号	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/㎡)	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	立川(都)-15					167,000		交通 0.0		交通 +6.0	
	前年指定基準地の価格	[103.3]	100	100	[100.0]			環境 0.0		環境 +40.0	
	244,000 円/㎡	100	[104.0]	[145.4]	100			画地 +4.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③価格形成要因の変動状況			[一般的要因] 物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の住宅需要は堅調である。						
	■ 継続 □ 新規										
	前年標準価格 160,000 円/㎡										
	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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	□ 代表標準地 □ 標準地	③価格形成要因の変動状況			[地域要因] 変動は特に見られない。最寄駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。						
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	③価格形成要因の変動状況			[個別的要因] 変動は特に見られない。							