

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)-15 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)-15	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	45,600,000 円		1㎡当たりの価格	252,000 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	200,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		立川市栄町五丁目47番5				②地積 (㎡) ()		181	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)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかアパート等も混在する住宅地域		南西4m市道		水道、ガス、下水	泉体育館 850m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 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 11 m、奥行 約 16 m、規模 180 ㎡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、4m 市道		交通施設	泉体育館駅 東方850m		法令規制 1 低専 (40, 80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測		地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。地価水準は安定的に推移すると予測する。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 252,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 62,500 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周辺各都市のうち多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者で、買換え層も含まれる。近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域で、周辺の新築物件としては戸建住宅が中心である。大量の供給は見込めないが堅調な需要を背景として地価水準も上昇傾向を示しており、市場の中心価格帯は土地のみで20～30万円/㎡前後、新築戸建住宅で総額4,500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域において収集された取引事例で、自用目的が中心であり信頼性が高い。一方近隣地域では共同住宅も見られるが、地主による賃貸経営が多いため、土地価格に見合う賃料を徴収できておらず収益価格は低位に求められた。当該地域は居住の快適性を重視する地域であると判断できる。本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに不動産市場の動向を検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	立川-13	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	地域要因	街路 0.0
	公示価格	248,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	252,000		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 244,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	一般的要因 立川市内の住宅需要は潜在的に高いが、立川駅徒歩圏を中心に供給は限定的で、値頃感のある周辺部の取引も地価水準は上昇傾向にある。					
	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 立川-13 公示価格 248,000 円/㎡					地域要因 立川駅方面にはモノレール、バスが利用可能で、利便性は高い。需要は堅調に推移し、地価水準は緩やかな上昇傾向を維持している。					
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 +1.6 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。					