

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	図子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 図子 久雄
鑑定評価額	28,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	268,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	215,000 円/m
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在地及び地番並びに 「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	特記すべき事項はない。		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		既成の住宅地域であり、現状のまま推移すると予測される。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 268,000 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、立川市内を中心に隣接市を含む西武拝島線、多摩都市モノレール沿線の住宅地域。需要者の中心は市内及び近隣市に居住する 3 0 ~ 4 0 代のファミリー層である。立川駅徒歩圏の地価上昇が郊外部まで波及しており地価は上昇傾向にある。土地は 3 0 0 0 ~ 4 0 0 0 万円程度、新築戸建で 4 0 0 0 ~ 5 0 0 0 万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域はアパートも混在する地域であるが、対象基準地は画地規模が小さいため、共同住宅の想定は困難であり、収益価格は適用しなかった。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 立川-15		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	
	公示価格 263,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [102.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	272,000					
(9) 指定 からの 基準地 検討	指定基準地番号 立川(都)-15		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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 261,000 円/㎡		[107.3] 100	100 [104.0]	100 [102.7]	[102.0] 100	267,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 256,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	立川市の住宅地は、全体として上昇傾向にあり、立川駅徒歩圏内の供給不足や価格上昇の影響が周辺部にも波及している。					
	-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	立川市郊外の住宅地であるが、居住環境は良好で取引も活発に行われており、地価は坪当たり 9 0 万円前後で推移している。					
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 %					個別的 要 因	個別的要因に変動はない。					