別記様式第６

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月3日　提出

立川（都）　-1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定・調査事務所
立川（都）　-1	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　田中　和弘

鑑定評価額	81,200,000円	１㎡当たりの価格	475,000円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	370,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和8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	
(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	立川市錦町四丁目２２番２「錦町４－５－８」				②地積（㎡）	171（　　）	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住居 (60,200) 準防 高度(2種最高25m) （その他） (70,200)
	1:1.2	事務所兼住宅 ＬＳ3	一般住宅、事務所付住宅等が混在する住宅地域	南東5.5m市道	水道、ガス、下水	西国立 350m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　90ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0ｍ、奥行　約　14.0ｍ、規模　170㎡程度、形状　長方形		
	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、５．５ｍ市道 / 交通施設：西国立駅　南西方 350m / 法令規制：1住居 (70,200) 高度(2種最高25m)		
	⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	475,000円／㎡
	収益還元法	収益価格	283,000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	同一需給圏の範囲はＪＲ線「立川」駅及び南武線沿線が利用可能な住宅地域である。ＪＲ南武線「西国立」駅からは徒歩圏にあり戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ。需要者の中心は、同圏内に居住しており地縁性のある勤労世帯を主体に一次取得者層や買換え層である。当該地域は利便性が高く需要は旺盛ながらも供給が少ないことから取引価格は高目になりがちである。直近の中心価格帯は、土地では４０万円／㎡～５０万円／㎡程度で上昇傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は主に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として期待所得を制約条件とする自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその収益性は低く、収益価格も低位に試算され、収益価格は参考にとどめた。よって、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、周辺標準地、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 立川 -29	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 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 476,000円／㎡	[103.5]／100	100／[104.0]	100／[104.0]	[104.0]／100	474,000			

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 立川（都）　-14	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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -1.0 / 交通 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 382,000円／㎡	[107.3]／100	100／[102.0]	100／[87.5]	[104.0]／100	478,000			

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　444,000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 □代表標準地　□標準地 標準地番号 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+7.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	金融情勢や物価変動等の不安定性が続くなか地価動向には上昇傾向が広くみられる。その程度は地域や用途、立地等により一様ではない。
			［地域要因］	戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域。大規模な開発や宅地分譲等、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け地価は上昇傾向。
			［個別的要因］	ほぼ標準的な画地。個別的要因に変動はない。