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）　－２　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社清水総合鑑定事務所
立川（都）	－2	東京都	多摩第五分科会	氏名	不動産鑑定士　清水達也

鑑定評価額	38,900,000 円	１㎡当たりの価格	367,000 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］路線価又は倍率	275,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	立川市富士見町一丁目４１番７外「富士見町１－２０－１３」				②地積（㎡）	106 ( )	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中専(60,200) 準防 高度(２種最高25m)
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域	北西5.4m市道	水道 ガス 下水	西立川 550m		(その他) (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 ｍ、　奥行　約　12.0 ｍ、　規模　110 ㎡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、５．４ｍ市道	交通施設：西立川駅南東方 550m	法令規制：１中専(70,200) 準防 高度(２種最高25m)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、当分の間、現状のまま、推移するものと予測される。地価は短期的には上昇傾向で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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　367,000 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ＪＲ青梅線沿線を中心とする駅徒歩圏の住宅地域。需要者の中心は、昭島市及び周辺市居住の３０代から４０代の第一次取得者層である。近隣地域の住環境は良好で、最寄り駅へも徒歩圏にあり、交通接近条件も良好である。駅徒歩圏及び立川駅へも近く、日常利便性に優れ、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。土地は総額４０００万円から４５００万円、新築戸建住宅で総額５５００万円から６０００万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	近隣地域及びその周辺は、駅徒歩圏の住宅地域で、アパート等の賃貸物件も散見されるが、同地域は居住の快適性が重視される地域であり、また対象地の画地規模が小さく、投資採算性の観点から賃貸住宅の想定が困難であることから、収益還元法は非適用とした。自用目的での取引が中心であり、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標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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	地域要因
	標準地番号 立川　－6							街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 −3.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 −2.0 その他 0.0
	公示価格 375,000 円／㎡	[103.9]/100	100/[105.0]	100/[102.7]	[101.0]/100	365,000			

(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 382,000 円／㎡	[107.3]/100	100/[102.0]	100/[110.4]	[101.0]/100	368,000		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	街路 −1.0 交通 −2.0 環境 +21.0 行政 −6.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　340,000 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　+7.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　不動産市場は物価高、都心の価格高騰による需要の波及等により、地価は上昇基調にある。 [地域要因]　立川市内の不動産市場は、建築費高騰等から土地建物の総額が上昇、その影響で駅徒歩圏内外とも住宅地の需要が強くなっている。 [個別的要因]　北西方位の土地であり、その立地から、一般住宅地としての市場競争力に劣る面は見当たらない。