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)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅原ランドプロジェクト株式会社
立川(都)-3	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　倭　重夫

鑑定評価額	41,900,000 円	１㎡当たりの価格	325,000 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]	260,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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	立川市羽衣町一丁目２２番５２ 「羽衣町１－１３－１３」				②地積 (㎡)	129 ( )	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	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域	南3.8m私道	水道、ガス、下水	西国立 550m		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　45　m、西　15　m、南　60　m、北　70　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　11 m、規模　120 ㎡程度、形状　正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、３．８m私道	交通施設	西国立駅 北東方550m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	西国立駅徒歩圏であり、立川駅も徒歩利用圏内な地域であるが、特段の要因変動はみられず、現状のまま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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	325,000 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、立川市及び隣接市の住宅地域であり、特に代替・競争関係が強いのは、西国立駅及び矢川駅から徒歩圏の住宅地域。主たる需要者は、電車を利用して通勤する一次取得者層。中心価格帯は、新築戸建住宅が総額５千万円台、土地が総額３～４千万円。
(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、規範性の高い取引事例を同一需給圏内の類似地域から収集し得たので信頼性は高い。収益価格については、賃貸需要が乏しく収益性は低いので非適用とした。よって、市場の特性も踏まえたうえで、取引実態を反映しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした価格（公示価格を）

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			地域要因	
標準地番号 立川-7						標準化補正	街路	0.0	街路	+0.8
公示価格	[103.0]	100	100	[105.0]	323,000		交通	0.0	交通	-0.5
351,000 円/㎡	100	[102.0]	[115.3]	100			環境	0.0	環境	+15.0
							画地	+2.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	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			地域要因	
立川(都)-14						標準化補正	街路	0.0	街路	+1.3
前年指定基準地の価格	[107.3]	100	100	[105.0]	324,000		交通	0.0	交通	-2.5
382,000 円/㎡	100	[102.0]	[130.4]	100			環境	0.0	環境	+32.0
							画地	+2.0	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　308,000 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　+5.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　物価高を背景に土地価格は上昇基調にあるが、建築費上昇を含めた不動産価格上昇に需要がどこまで対応できるか不透明な状況でもある。

[地域要因]　西国立駅徒歩圏であり、住宅需要は底堅い。地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響を受けて地価は上昇基調にある。

[個別的要因]　特になし