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）　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合企画
立川（都）　－4	東京都	多摩第５分科会	氏名	不動産鑑定士　南　寛章

鑑定評価額	74,100,000 円	１㎡当たりの価格	452,000 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］	350,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	立川市高松町一丁目１４５番１１「高松町１－１－２」				②地積（㎡）	164 ( )	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）
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西3.6m市道	水道 ガス 下水	立川 900m		（その他）（70,160）

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　80ｍ、南　0ｍ、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　18.0 ｍ、　規模　160 ㎡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３．６m市道 / 交通施設：立川駅北 900m / 法令規制：１中専(70,160) 準防 高度（２種最高25m）		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域はＪＲ中央線立川駅から徒歩圏内にある低層住宅地である。住宅地として成熟しており地域要因に大きな変動は見られない。地価水準は需要に対し供給が少ないことから強含みにて推移するものと思料される。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	452,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	188,000 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	同一需給圏は、ＪＲ中央線・青梅線沿線で、立川市及びその周辺市の各駅から徒歩圏内の既成の中小規模住宅地。主な需要者は、同一需給圏内に居住する一次取得者層や買い替え需要者。立川駅から徒歩圏内にあり利便性が優る地域であるため、需要は旺盛であるが供給が少なく、また土地細分化で単価は上昇傾向にあり、価格はやや強含みで推移している。需要の中心は、１５０㎡程度の更地で７，０００万円前後、新築戸建住宅で９，５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地周辺は低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、土地細分化により収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件はほとんど見られないことから、自己居住目的の戸建住宅取得に伴う取引価格を重視し収益価格を参考程度に留め、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。決定にあたっては、ＪＲ立川駅への接近性が同程度の駅南側の地域との価格バランスに留意した。

(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	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	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	立川　－2							街路	0.0	街路	+1.0
	公示価格	[103.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [97.0]	[104.0] / 100	450,000		交通	0.0	交通	−3.0
	410,000 円／㎡							環境	0.0	環境	−1.0
								画地	+1.0	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	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	立川（都）　－ 14							街路	0.0	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	[107.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [92.1]	[104.0] / 100	454,000		交通	0.0	交通	−4.0
	382,000 円／㎡							環境	0.0	環境	−1.0
								画地	+2.0	行政	−5.0
								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	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 日銀の利上げに伴う住宅ローン金利上昇や、建築資材不足、円安に伴う建築単価増大が、不動産市場に及ぼす影響に注意する必要がある。
	前年標準価格　425,000 円／㎡		［地域要因］ 立川駅から徒歩圏内に位置する低層住宅地域であり、利便性が優るため、需要は旺盛であるであるものの供給は限定的である。
	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		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		
	②変動率　年間　+6.4％　半年間　％		