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)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
立川(都)-5	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　大和田　公一

鑑定評価額	36,700,000 円	１㎡当たりの価格	270,000 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]	215,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	立川市幸町三丁目９番２４				②地積 (㎡)	155 (19)	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)
1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4m私道	水道、ガス、下水	泉体育館 1.2㎞		(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　20　m、西　100　m、南　80　m、北　80　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　10 m、奥行 約　15 m、規模　150 ㎡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 ４m私道	交通施設	泉体育館駅 東方1.2㎞	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする既成の住宅地域として熟成しており、地域内には特段の変動要因はないため、現状を維持して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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	270,000 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	同一需給圏の範囲は、ＪＲ中央線、多摩モノレール沿線の立川市内を中心とする住宅地域である。需要者は、同圏内に居住する一次取得者層が中心となる。立川駅勢圏内の物件価格の上昇が周辺部の住宅地にも波及しており、当地域でも地価上昇が認められる。需要の中心は土地面積１２０㎡程度、中心となる価格帯は、土地３，０００～３，５００万円程度、新築戸建５，５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、取引も自己利用目的が中心であるため、評価手法は取引事例比較法を採用した。事例の採用に当たっては、幸町を中心に類似性が認められる近隣の事例を採用しており、求められた比準価格は実証的である。さらに、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討、及び最近の不動産市場の分析の結果から、比準価格は妥当と判断できるため、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			地域要因	
標準地番号 立川-14						標準化補正	街路	0.0		街路 +2.0
公示価格 253,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [95.9]	[102.0] / 100	267,000		交通	0.0		交通 -1.0
							環境	0.0		環境 -5.0
							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)-15						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格 280,000 円/㎡	[103.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [104.0]	[102.0] / 100	274,000		交通	0.0		交通 +4.0
							環境	0.0		環境 0.0
							画地	+4.0		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　264,000 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　+2.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 資材・人件費の高騰などもあり市内の物件価格は上昇しているが、金利上昇を受け、利便性による需要の格差が徐々に見受けられる。

[地域要因] 地域要因の変動は無い。市内中心部の地価上昇が周辺部にも波及しているが、中心部から距離があるため上昇はやや鈍化傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。