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)-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	服部不動産鑑定株式会社
立川(都)-7	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　服部　正利

鑑定評価額	26,500,000 円	１㎡当たりの価格	237,000 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]	185,000 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	立川市柴崎町五丁目１２３番１１「柴崎町５－１４－１６」				②地積 (㎡)	112 ( )	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	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東4m市道	水道、ガス、下水	柴崎体育館 800m		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　40　m、南　100　m、北　15　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　8.7 m、奥行 約　13.5 m、規模　112 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：多摩川背後の低地のため、水害が危惧される / 街路：基準方位北、４m市道 / 交通施設：柴崎体育館駅800m / 法令規制：１低専 高度(1種) (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、現状のまま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　237,000 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	同一需給圏は主として、立川市のみならず隣接市を含むＪＲ中央線や多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者は市内及び近隣市に居住する３０～４０代のファミリー層が中心と認めた。近隣地域は、主要駅の立川駅からやや離れて交通利便性に欠け、また豪雨時に浸水が危惧される多摩川背後の低地であるが、割安感から地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地が２５００～３５００万円、新築戸建で４０００～５０００万円程度と認められる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、アパートも一部みられる住宅地域であるが、対象基準地は画地規模が小さく且つ容積率も低いため、共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算し得なかった。居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の取引が支配的であるので、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採用し、標準地及び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-30	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	
	公示価格 209,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.5]	[101.0] / 100	232,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-8.0
								環境	0.0	環境	-6.0
								画地	0.0	行政	+7.0
								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 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 / [170.0]	[101.0] / 100	239,000		街路	0.0	街路	+1.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	+65.0
								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 225,000 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　+5.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況	
[一般的要因]	イラン紛争やインフレの加速により景気は不透明であるが、東京圏の不動産需要に陰りは見られず、地価は上昇基調にある。
[地域要因]	多摩川背後の低地で水害が危惧されるため、旧市街地ながらも地価水準は相対に低い。
[個別的要因]	特に無し