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)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
立川(都)-8	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　中田　文央

鑑定評価額	75,700,000 円	１㎡当たりの価格	498,000 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]	390,000 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	立川市曙町三丁目５番７「曙町３－２－１０」				②地積 (㎡)	152 ( )	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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)
1:2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する地域	北東6.5m市道	水道、ガス、下水	立川 600m		(その他) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　10　m、北　0　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	近隣地域南方で都市計画道路整備事業中。	街路	基準方位北、６．５m市道	交通施設	立川駅 東方600m	法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)
⑤地域要因の将来予測	近隣地域内に大きな変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。							

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	498,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	343,000 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	同一需給圏は立川市及び周辺各都市のＪＲ中央線及び南武線並びに多摩都市モノレール線各駅徒歩圏内の住宅地域である。一般住宅のほかマンション等も見られる地域で、需要者の中心は自用目的の個人のほか投資家、不動産業者、マンション開発業者等が考えられる。立川駅徒歩圏の既成住宅地域であり供給が少ないものの、利便性が高いことから需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は画地規模、物件の収益性、取引主体等により大きく異なり把握しにくい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は立川駅勢圏の住宅地域に所在するものを収集しており、比準価格に対する信頼性は高い。一方近隣地域周辺では共同住宅も見られるが、画地規模を考慮すると上昇基調にある土地価格に見合う賃料を徴収できていないため、収益価格は低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等との価格検討を踏まえ、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-11	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	
公示価格 345,000 円/㎡	[102.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [72.6]	[101.0] / 100	494,000	標準化補正	街路	0.0		街路 -1.0
							交通	0.0		交通 -7.0
							環境	0.0		環境 -17.0
							画地	0.0		行政 -5.0
							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			地域要因	
前年指定基準地の価格 382,000 円/㎡	[107.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [81.4]	[101.0] / 100	499,000	標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
							交通	0.0		交通 -7.0
							環境	0.0		環境 -5.0
							画地	+2.0		行政 -6.0
							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　470,000 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　+6.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 需要者の購入意欲が立川駅徒歩圏の住宅地域から周辺地域に広がり地価上昇は継続しているが、一部の地域で高止まり傾向を見せている。

[地域要因] 一般住宅、マンションを中心とする立川駅に近い既成住宅地域で、底堅い需要を背景に地価は上昇傾向を継続している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。