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)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京三田鑑定
立川(都)-9	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　新井　隆之

鑑定評価額	31,900,000 円	１㎡当たりの価格	290,000 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]	225,000 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	立川市柏町一丁目１５番１２			②地積(㎡)	110 ( )	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)
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	泉体育館 540m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　25　m、南　60　m、北　20　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　9 m、奥行 約　12 m、規模　110 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北５m市道	交通施設	泉体育館駅 北西方540m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況のまま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　290,000 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	同一需給圏は広域的には立川市内の住宅地域全域で、対象基準地と特に代替・競争関係を有するのは泉体育館駅徒歩圏の住宅地域である。典型的な需要者は都心部や隣接市に勤務する個人もしくは市内に地縁性を有する一次取得者層が中心である。住宅環境は一般住宅等が建ち並ぶほか畑も見られる幹線背後の住宅地域であるが、最寄駅徒歩圏に存するため、需要は底堅い。需要の中心価格帯は新築住宅で総額５，０００万円前後、土地値は３，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の最有効使用は低層住宅地であり、主な需要者は居住の快適性に着目した個人であり、取引事例比較法が最も適合している。採用した事例は、泉体育館駅および砂川七番駅徒歩圏の類似性の高い住宅地に係るもので規範性を有する。収益還元法については、周辺に共同住宅も存するが、収益性が低いことから採用しなかった。本件においては、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格、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	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	
立川-15						標準化補正	街路	0.0		街路 -1.0
公示価格	[100.7]	100	100	[102.0]	290,000		交通	0.0		交通 +0.4
275,000 円/㎡	100	[102.0]	[95.4]	100			環境	0.0		環境 -4.0
							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 -1.0
前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[102.0]	288,000		交通	0.0		交通 -3.1
280,000 円/㎡	100	[104.0]	[98.8]	100			環境	0.0		環境 +3.0
							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　280,000 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　+3.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境の改善や政策の効果が期待されるが、中東情勢や金融市場の変動の影響に注視べきである。

[地域要因] 泉体育館駅徒歩圏の住宅地域に存し、需要は底堅い。地域を大きく変容させる要因は見当たらず、現状のまま推移するものと予測する。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。