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）　-10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定・調査事務所
立川（都）　-10	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　田中　和弘

鑑定評価額	19,100,000円	１㎡当たりの価格	210,000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］路線価又は倍率	170,000 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		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	立川市砂川町六丁目３１番９				②地積（㎡）	91（　　）	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) （その他）
	1:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	東4.5m私道	水道、ガス、下水	玉川上水 1.3km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　60ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0ｍ、奥行　約　10.0ｍ、規模　100㎡程度、形状　正方形		
	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、４．５ｍ私道 / 交通施設：玉川上水駅　南西方 1.3km / 法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、現状のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(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　210,000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	同一需給圏は西武拝島線や多摩都市モノレール沿線等の周辺市町村を含む住宅地域。需要者の中心は、地縁性のある勤労世帯を主体に隣接の小平市や東大和市、武蔵村山市等の一次取得者層や買換え層である。周辺では建売分譲や宅地分譲が多くみられ畑地の宅地化が進む。直近の中心価格帯は、新築建売住宅で総額４，５００万円～５，０００万円程度と値ごろ感があり、土地で２０万円／㎡前後である。安定的な供給と旺盛な需要に支えられ上昇傾向にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として期待所得を制約条件とする自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその賃貸需要は乏しくその収益性は低いため、収益価格は非適用とした。よって、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、周辺標準地、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 -17	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：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +2.0 / 交通 -3.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 205,000円／㎡	[102.5]/100	100/[101.0]	100/[100.9]	[102.0]/100	210,000			
(9)指定基準地からの検討	①　指定基準地番号 立川（都）　-15	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：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -1.0 / 交通 +4.0 / 環境 +32.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 280,000円／㎡	[103.6]/100	100/[104.0]	100/[135.9]	[102.0]/100	209,000			

(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　200,000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　+5.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金融情勢や物価変動等の不安定性が続くなか地価動向には上昇傾向が広くみられる。その程度は地域や用途、立地等により一様ではない。 [地域要因] 戸建住宅が建ち並びつつある郊外の住宅地域。大きな要因変動はない。建売分譲、宅地分譲等の供給が多く需要も旺盛である。 [個別的要因] ほぼ標準的な画地。個別的要因に変動はない。