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)-11　　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)-11	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　中田　文央

鑑定評価額	26,000,000 円	１㎡当たりの価格	200,000 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]	150,000 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	立川市上砂町三丁目４５番１４				②地積 (㎡)	130 ( )	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	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	武蔵砂川 850m		(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　20　m、西　0　m、南　100　m、北　70　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　13　m、規模　130　㎡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、６ｍ市道	交通施設	武蔵砂川駅 南西方850m	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、地域内には格別の変動要因はなく、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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	200,000 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：同一需給圏は立川市及び周辺各都市の西武拝島線及び多摩都市モノレール線沿線の住宅地域と判断した。需要者の中心は自用目的の個人で、買換え層も見られる。供給は中小規模の開発分譲や中古物件が中心で、取引総額は比較的安価であり需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は１２０㎡程度の土地で２，１００～２，６００万円程度、新築の中心である戸建住宅は総額３，５００～４，０００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：比準価格は同一需給圏内の類似地域において収集した自用目的の取引事例から求めたものであり、信頼性は高い。一方近隣地域は共同住宅は見られるものの、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であり、賃貸市場としての成熟度が低く賃貸住宅経営に基づく収益分析を行うことが難しいことから収益還元法は適用しなかった。よって市場性を反映した比準価格を採用し、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	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-22						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[102.5]	100	100	[104.0]	201,000		交通	0.0		交通 +5.0
210,000 円/㎡	100	[102.0]	[109.2]	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 -2.0
前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[104.0]	200,000		交通	0.0		交通 +3.0
280,000 円/㎡	100	[104.0]	[145.4]	100			環境	0.0		環境 +44.0
							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　185,000 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　+8.1 %　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] 地域内には変動要因は見当たらず、需給は安定しているが、仕入価格、建築資材、人件費等の上昇等により不動産価格が上昇傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。