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)-12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木原不動産鑑定事務所
立川(都)-12	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　木原　仁

鑑定評価額	26,800,000 円	１㎡当たりの価格	175,000 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]	140,000 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	立川市西砂町二丁目２８番６６				②地積(㎡)	153 ( )	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)
1.5:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m私道	水道、ガス、下水	西武立川 1.1km		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　80　m、南　80　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　15 m、奥行 約　10 m、規模　150 ㎡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私道	交通施設	西武立川駅 西方1.1km	法令規制	1低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、当面は概ね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	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	99,900 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隣接市における西武拝島線沿線を中心とする住宅地域である。需要者の中心は市内や都心へ通勤通学するファミリー層であり、小規模開発を中心とした建売住宅等の住宅需給が多い地域である。金利や物価の動向に注視しつつ、住宅地の需給には利便性や居住環境の良否の如何による二極化傾向が見られる。土地は標準的な規模で２，０００万円台、新築分譲戸建住宅は総額３，０００万円台後半～４，０００万円台が需給の中心的価格帯である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：近隣地域等における土地取引は、自己居住目的の住宅用地としての取引が中心であり、類似の取引事例を採用して試算した比準価格は市場性を反映しており規範性が高い。一方、賃貸共同住宅を想定して試算した収益価格は、近隣地域が収益性よりも居住快適性等を重視した価格形成がなされる地域であり、元本に見合う賃料形成がなされないため低位に求められた。よって、比準価格を採用し指定基準地及び周辺公示地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。

(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-9	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/㎡)
公示価格 207,000 円/㎡	[102.6]/100	100/[102.0]	100/[125.1]	[105.0]/100	175,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	+6.0
環境	0.0	環境	+18.0
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 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/㎡)
前年指定基準地の価格 280,000 円/㎡	[103.6]/100	100/[104.0]	100/[166.9]	[105.0]/100	175,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	-1.0
交通	0.0	交通	+6.0
環境	0.0	環境	+59.0
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　168,000 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　+4.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 物価・金利上昇による消費マインド低下が懸念される中、立川市の住宅地の需給には地域性・個別性の良否による二極化傾向が見られる。

[地域要因] 西武拝島線西武立川駅から徒歩圏内の低層住宅地域であり、需給バランスは概ね均衡している。地域要因に特段の変動は見られない。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られない。