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)-13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）ＴＯＫＩＯ不動産鑑定事務所
立川(都)-13	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　原　寛人

鑑定評価額	38,400,000 円	１㎡当たりの価格	190,000 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]	145,000 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	立川市一番町三丁目１６番１０				②地積 (㎡)	202 ( )	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	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	西武立川 1.1km		(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　150　m、西　100　m、南　50　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　14 m、奥行 約　14 m、規模　200 ㎡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６m市道	交通施設	西武立川駅 北東方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	当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、今後も現状を維持し推移するものと予測される。							

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 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、立川市と周辺市のうち西武拝島線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、３０～４０才代の一次取得者層が大半であり、圏外からの転入者は少ない。地域は、最寄り駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、需給はほぼ均衡が取れている。中心価格帯は、土地が総額３０００万円台、新築の戸建住宅は総額４０００万円～５０００万円の需要が高く取引されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住快適性を重視した自己使用目的を前提に売買が成立している。アパート等も見られるが、地主が自ら土地有効活用・節税等を目的としている場合が多く、地価は、賃貸事業による収益性との価格牽連性は相当に低い。従って収益還元法は適用しなかった。以上から、比準価格を標準とし、価格牽連性の高い周辺の標準地の公示価格等との均衡に留意して、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							
標準地番号 立川-9						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
公示価格 207,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [109.2]	[100.0] / 100	190,000		交通	0.0		交通	+6.0
							環境	0.0		環境	+3.0
							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							
立川(都)-15						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
前年指定基準地の価格 280,000 円/㎡	[103.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [145.4]	[100.0] / 100	192,000		交通	0.0		交通	+6.0
							環境	0.0		環境	+40.0
							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　178,000 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　+6.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　円安、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の住宅需要は堅調である。

[地域要因]　変動は特に見られない。最寄駅から徒歩圏に位置し、潜在的宅地需要は高い。

[個別的要因]　変動は特に見られない。