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)-14　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
立川(都)-14	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　大和田　公一

鑑定評価額	46,700,000 円	１㎡当たりの価格	410,000 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]	330,000 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	立川市錦町五丁目１６７番２８外「錦町５－１６－７」				②地積 (㎡)	114 ( )	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	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	立川 1.4km		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　30　m、南　30　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　13　m、奥行 約　9　m、規模　120　㎡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 ４．５m市道	交通施設	立川駅 南方1.4km	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、アパートを中心とする既成の住宅地域として熟成しており、地域内には特段の変動要因はないため、現状を維持して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	410,000 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ＪＲ中央線、南武線、多摩モノレール沿線で、立川市を中心とする住宅地域である。同圏内は中小規模の一般住宅を主体としており、需要者は同圏内に居住する一次取得者層が中心となる。立川駅徒歩圏の物件価格が上昇するなかで、立川駅に加えモノレール駅も利用できる利便性の良さから需要は堅調である。需要の中心は土地面積１２０㎡程度で、中心価格帯は土地価格４，０００万円台後半、新築戸建住宅は７，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模から収益価格の試算が困難であり、かつ取引も自己利用目的が中心であるため、評価手法は取引事例比較法を採用した。比準価格の試算にあたっては、錦町内における類似性が高い事例を採用しており、求められた比準価格は実証的である。本件ではさらに、前年価格等からの検討、及び最近の不動産市場の分析結果をふまえ、比準価格の採用を妥当と判断し、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-23	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		地域要因	
公示価格 399,000 円/㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	410,000		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	0.0
							環境	0.0	環境	0.0
							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	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	街路
							交通	交通
							環境	環境
							画地	行政
							行政	その他
							その他	

(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　382,000 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　立川-23
公示価格　399,000 円/㎡

②変動率　年間　+7.3 %　半年間　+2.8 %

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 資材・人件費の高騰などもあり市内の物件価格は上昇しているが、金利上昇を受け、利便性による需要の格差が徐々に見受けられる。

[地域要因] 地域要因の変動はみられない。立川駅徒歩圏の物件供給数の少なさが周辺部の売買価格に波及しており、地価は上昇している。

[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。