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)-15　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京三田鑑定
立川(都)-15	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　新井　隆之

鑑定評価額	52,500,000 円	１㎡当たりの価格	290,000 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]	230,000 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	立川市栄町五丁目４７番５				②地積 (㎡)	181 ( )	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	一般住宅のほかアパート等も混在する住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	泉体育館 850m		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　30　m、南　50　m、北　50　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　11 m、奥行 約　16 m、規模　180 ㎡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、４m市道	交通施設	泉体育館駅 東方850m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　290,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　75,300 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および周辺各都市のうち多摩都市モノレールおよびＪＲ中央線沿線の住宅地域である。需要者の中心は当圏内の一次取得者で、買換え層も含まれる。近隣地域は既成住宅地域であり、中古物件や小規模分譲などが多く大量の供給は見込めない。新築物件としては戸建住宅が中心で、堅調な需要を背景に市場の中心価格帯は土地のみで２０～３０万円／㎡前後、新築戸建住宅で総額４，０００～５，５００万円程度である。
(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、自用目的を中心とする取引事例を同一需給圏内の類似地域から収集しており、信頼性が高い。一方、近隣地域周辺では共同住宅も見られるが、当該地域は収益性よりも居住の快適性を重視する地域であること、土地価格に見合う賃料を徴収できていないことから収益価格は低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに不動産市場の需給動向を検討し、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-13	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			⑦内訳		
公示価格 288,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	290,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	0.0
							画地	+4.0		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		⑦内訳		
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	地域要因	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　280,000 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-13
公示価格　288,000 円/㎡

②変動率　年間　+3.6 %　半年間　+0.7 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境の改善や政策の効果が期待されるが、中東情勢や金融市場の変動の影響に注視べきである。

[地域要因] 地域要因に変化は見受けられない。大型商業施設徒歩圏の住宅地域で、立川駅へ移動も容易等、利便性は高い。地価は上昇傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。