

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定・調査事務所
立川（都） 5-3	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 田中 和弘

鑑定評価額	248,000,000 円	1㎡当たりの価格	703,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	520,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和7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		立川市錦町一丁目121番21外「錦町1-17-15」				②地積 (㎡)	353	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		商業 (80, 400) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 400)			
	1:1.5	店舗兼事務所 S7	店舗、事務所、マンションが混在する商業地域		南12m都道	水道、ガス、下水	立川 850m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用		中層店舗共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 12 m都道	交通施設	立川駅 南東方 850m		法令規制 商業 (100, 400) 防火 駐車場整備地区			
	⑤地域要因の将来予測		地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、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	中層店舗共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	なし				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 740,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 578,000 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中央線沿線のほか多摩地域全域の商業地域である。主な需要者は分譲・賃貸目的のマンションデベロッパー、営業目的の事業法人等。立川駅南口勢圏の都道沿いに存し、利便性の高さや高い容積率から中層店舗マンションが主流である。立川駅周辺の商業地域はマンション用地の供給量が限定的で、高値水準の取引も一部にみられる。取引件数が少なく、画地規模や容積率に応じて単価水準が異なるため、総額による価格帯の判断は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗付共同住宅が最有効使用であるが、地域としての商業集積度、高度利用、面的範囲等は十分ではない。新規の投資採算性では主用途が住宅であり、また試算にあたり想定要素が多い収益価格はやや低位に試算された。しかしながら商業地にあつては重視すべき試算価格である。よって、実証的で相対的に説得力がある比準価格を重視しつつ、収益価格を関連づけ、周辺標準地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格として	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 0.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 立川 5-8											
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 昭島 (都) 5-3		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -35.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 460,000 円/㎡											
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 625,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 金融情勢や物価変動等の不安定性が続くなか地価動向には上昇傾向が広くみられる。その程度は地域や用途、立地等により様ではない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因 低層利用地は中層店舗付共同住宅地等へと高度利用が進む。一般的要因の影響、投資需要等を受けて価格は上昇傾向にある。							
	②変動率 年間 +12.5 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。市場競争力は普通である。							