

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
立川(都)5-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	443,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,500,000 円/m ²	

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 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	1,120,000 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
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		立川市曙町二丁目 2 2 1 番 7 「曙町 2 - 3 2 - 3 」				地積 (㎡)	295 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 600) 防火		
	1:3	店舗、事務所兼共同 住宅 S R C 9		中高層の店舗兼事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域		北西18m都道	水道、 ガス、 下水	立川 450m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 30 m					標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m都道	交通 施設	立川駅 北東方450m	法令 規制	商業 (80, 600) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の 将来予測	立川駅北口に近く、建物集積度が高い商業地域である。地域内に格別な変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地						(4)対象基準地 の個別的要 因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 1,610,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 1,360,000 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	同一需給圏は立川市及び周辺各都市におけるＪＲ中央線ほか鉄道各沿線の駅に近い高度利用が可能な商業地域である。需要者の中心は賃貸ビル経営や自自目的とする法人、開発目的の不動産会社及び投資目的の法人等である。商業集積度及び繁華性が高い立川駅北口周辺の需要は旺盛であるが、供給は限定的で希少性が高い。需要の中心となる価格帯は画地規模、物件の収益性、取引主体等により大きく異なり把握しにくい。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内から広域的に収集した取引事例はいずれも商業地域に属し、適正に要因比較を行い規範性が高い。一方近隣地域内には賃貸用不動産も多く、収益性を踏まえながら購入を検討する投資家等も想定できる。近年の建築資材、人件費の高騰などにより地価上昇に見合う賃料を徴収できず、収益価格はやや低目に試算されている。よって比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、さらに指定基準地等との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地 標準地番号 立川5-2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 -2.0 環境 -32.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格 900,000 円/㎡		[106.2] 100	100 [100.0]	100 [63.3]	[100.0] 100	1,510,000		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		街路 0.0 交通 +4.0 環境 +66.0 行政 -10.0 その他 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 +4.0 環境 +66.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,100,000 円/㎡		[111.0] 100	100 [100.0]	100 [155.4]	[100.0] 100	1,500,000		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		街路 0.0 交通 +4.0 環境 +66.0 行政 -10.0 その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 立川駅を中心として形成された高度商業地域の繁華性は高い。高度利用が可能な周辺地域では高層マンションへの用途転換も見られる。							
	前年標準価格 1,340,000 円/㎡				[地 域] 立川駅に近い立川通り沿いの人・車の往来が多い商業地域である。建物集積度、商業繁華性が高く、地価は上昇傾向が続いている。							
	-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/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+11.9 %		半年間	%						