

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日提出
立川(都)5-5 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)5-5	東京都	多摩第 5	氏名	不動産鑑定士 新井 隆之
鑑定評価額	129,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	713,000 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	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	490,000 円/m ²
(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	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		立川市高松町二丁目 1 2 0 番 1 0 「高松町 2 - 2 2 - 1」				地積 (㎡)	181 ()	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, 400) 防火 高度 (最高35m) (その他) (100, 400)			
	1:1	店舗、事務所兼共同住宅 S4		店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		北西15m都道、南西側道	水道、ガス、下水	立川 1.1km					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 100 m、北 180 m					標準的使用	中層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 5 m都道	交通施設	立川駅 北東方1.1km		法令規制	商業 高度 (0種最高35m) (100, 400) 防火		
	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	中層店舗付共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 750,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 594,000 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 J R 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。立川駅北口勢圏の立川通沿いに存し、利便性の高さや恵まれた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見受けられる。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		対象地の最有効使用は中層店舗共同住宅地で、主な需要者はデベロッパーであり、取引事例比較法と収益還元法が適合している。採用した取引事例は立川駅勢圏の商業地に係るもので規範性が高い。収益還元法の根拠資料は、試算の過程における想定要素が多く、相対的な信頼性はやや劣る。本件においては、実証的な比準価格を重視して、想定要素が多い収益価格を比較考量し、周辺標準地および指定基準地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) 公示価格を標準とした	代表標準地	標準地	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	地域要因	街路 +3.5	
	標準地番号 立川5-7								交通 0.0	交通 +7.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[106.6] 100	100 [100.0]	100 [135.1]	[102.0] 100	708,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +22.0			
	880,000 円/㎡								画地 0.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
	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	街路 0.0	街路 0.0	
	昭島(都)5-3										交通 0.0	交通 +7.0	
前年指定基準地の価格			[103.4] 100	100 [100.0]	100 [68.5]	[102.0] 100	708,000	環境 0.0	環境 -36.0				
		460,000 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討					[一般的要因]	R 6 / 5 ~ R 7 / 4 の立川市土地取引件数は 2 4 7 6 件、前年同期間 2 4 3 3 件に対し増加している『土地取引規制基礎調査概況調査』。						
	継続 新規												
	前年標準価格	630,000 円/㎡											
	-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					[地域要因]	立川駅勢圏の利便性や容積率に優れる商業地域に存し、マンション需要が強い。今後は中層店舗付共同住宅が増加するものと予測する。						
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間 +13.2 %	半年間 %										
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。												