

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
立川(都)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)TOKIO不動産鑑定事務所	
立川(都)5-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	原 寛人
鑑定評価額	1,450,000,000 円		1㎡当たりの価格		5,920,000 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]	4,680,000 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		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		立川市曙町二丁目9 1 番6 外 「曙町2 - 7 - 2 0 」			地積 (㎡)	245 ()	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				
	1:2	店舗 S R C 9F1B		中高層の店舗ビル等 が建ち並び駅前の商 業地域		南東30m市道	水道、 ガス、 下水	立川 160m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 15 m、北 50 m			標準的使用	高層店舗地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 25 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	立川駅北口商業地の中心部 に位置し繁華性の高い商業 地		街 路	3 0 m市道	交通 施設	立川駅 北方160m		法令 規制 商業 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600) 防火				
	地域要因の 将来予測	立川駅の北口商業地は、複数の大型百貨店商業施設、再開発によるオフィス施設、複合大型商業施設（グリーンスプリングス）等、商業集積が拡大している。												
(3)	最有効使用の判定					高層店舗地		(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		6,220,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		5,620,000 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、多摩地域の中央線沿線を中心とする駅前高度商業地。稀少立地であり、供給は相当限定される。駅に近く大型商業施設に隣接し、商業集積が増大する中で、緩い金融環境を背後に、地域の需要は相当底堅い。需要者としては、資金力のある地元優良事業法人または投資物件として不動産業者、資産家等が想定される。賃料、取引利回りは、概ね安定している。主な取引総額は規模により相当な幅を有する。												
(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、商業環境性が類似する取引事例により試算され、客観性、実証性を反映した価格である。また、想定建物に基づき、適正な市場賃料による高度商業地の収益性及び投資採算性を重視する収益価格は、理論的な価格としての特徴を有する。本件においては、比準価格と収益価格を関連付けて、周辺標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) 公示標準価格とした	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 立川5-1	公示価格 5,850,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	5,920,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指定からの検討 基準地	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の 変動状況	一般的な要因 物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の駅前商業地域の不動産需要は堅調である。									
	前年標準価格 5,640,000 円/㎡				地域要因 立川駅前の中心商業地の一角を保持しており、地域要因の変化は特に見られない。									
	-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				個別的要因 個別的要因に変化は無い。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 立川5-1 公示価格 5,850,000 円/㎡													
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 +1.2 %											