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)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木原不動産鑑定事務所
立川(都)5-1	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　木原　仁

鑑定評価額	276,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,130,000 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]	850,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8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	立川市柴崎町二丁目３２２番「柴崎町２－２－９」				②地積(㎡)	244 ( )	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
	1:1.2	店舗、共同住宅兼住宅 ＲＣ5	中層の店舗ビル等が多い区画整然とした商業地域	南西8m市道	水道、ガス、下水	立川 250m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　50　m、南　30　m、北　20　m	②標準的使用	中層店舗併用共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　14 m、奥行 約　17.5 m、規模　245 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：８ｍ市道	交通施設：立川駅 南西方250m
		法令規制：商業 駐車場整備地区 (100, 400)		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ立川駅の南西方に広がる区画整理済の商業地域であり、今後ともターミナル駅に近い商業地域として熟成していくものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用共同住宅地			(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	1,160,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	714,000 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市における駅周辺の商業地域である。需要の中心は事業目的及び投資目的の一般法人や不動産業者等である。近年、商業集積度の高まりを見せる立川駅周辺商業地域の中においても交通利便性が相対的に優るため需要は強い。規模や用途、市場参加者の属性等により価格水準は様々であるが、画地規模２００～３００㎡で中心価格帯は１㎡当たり１００万円～１２０万円程度が標準的である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立川駅周辺の駅前商業地域等の事例を採用し、実証的で規範性の高い試算価格を求めた。収益価格は対象不動産の収益性に着目し、最有効使用の建物を賃貸することを想定し求めており、商業地の経済価値を判定するための有力な指標となるべき価格であるが、建築コスト等高騰の影響下において相対的に低位に求められた。以上より、比準価格を標準に収益価格を関連付け、指定基準地、代表標準地との均衡にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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5-7	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			地域要因	
	公示価格 1,000,000 円/㎡	[106.8]/100	100/[100.0]	100/[91.9]	[100.0]/100	1,160,000	標準化補正	街路	0.0	街路	+4.0
								交通	0.0	交通	-4.0
								環境	0.0	環境	-8.0
								画地	0.0	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 立川(都)5-2	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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 2,330,000 円/㎡	[109.4]/100	100/[100.0]	100/[220.3]	[100.0]/100	1,160,000	標準化補正	街路	0.0	街路	+2.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	+116.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,020,000 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 公示価格 円/㎡
	②変動率 年間 +10.8 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	多摩地域最大級のターミナルＪＲ立川駅を擁する市内の商業地域の地価は、物価・金利動向等に注視しつつも、上昇基調を継続している。
	[地域要因]	ＪＲ立川駅に近い区画整理済の商業地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。希少性等から地価は上昇基調で推移している。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。