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　2日提出
立川(都)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天地人不動産鑑定
立川(都)5-2	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　北川　雅史

鑑定評価額	689,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,550,000 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]	1,960,000 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	立川市錦町二丁目１０１番「錦町２－１－２」				②地積 (㎡)	270 ( )	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
	1:2	事務所 ＲＣ5	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	北東12m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　70　m、西　20　m、南　25　m、北　40　m				②標準的使用	中層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　20　m、規模　240　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２m市道	交通施設	立川駅 南東方250m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中層の事務所や店舗を中心とした商業地域であり、特段の要因変化は見られないため、現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(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	2,650,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,430,000 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中央線沿線をはじめ、多摩地区における主要駅周辺の商業地域である。需要者は投資事業会社や不動産業者等が中心である。立川駅南口すずらん通り商店街に位置し、土地の供給は僅少である。一方、当該地域は高い商業集積を有し、土地需要は高水準にある。テナントビルの店舗需要に加え、交通利便性を重視した事務所需要も旺盛であり、市場性は高い。そのため、取引価格の幅は広く、中心価格帯の把握には困難を伴う。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用に当たっては、同一需給圏内の類似地域において、最寄り駅から徒歩圏内に位置する商業地の取引事例を中心に採用しており、試算された比準価格は、当該圏域の取引実態を反映した価格と判断される。一方、収益還元法の適用に当たっては、主たる需要者である投資事業会社や不動産業者等の投資採算性を反映して収益価格を試算した。以上より、実証性に富む比準価格と収益性を示す収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地	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	
	標準地番号 立川5-6						標準化補正	地域要因
	公示価格 2,450,000 円/㎡	[104.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	2,550,000	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 0.0 環境 0.0 行政 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	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 2,330,000 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　立川5-6 公示価格 2,450,000 円/㎡
	②変動率　年間　+9.4 %　半年間　+4.1 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	物価上昇や建築資材・人件費の高騰、金利上昇局面への移行等を背景に、不動産市場の先行きには不透明感が見られる。
[地域要因]	ＪＲ中央線立川駅徒歩圏の商業地域。土地需要に対し供給は極めて限られる。店舗や事務所需要を背景として、地価は上昇している。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。