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）　5-3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定・調査事務所
立川（都）　5-3	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　田中　和弘

鑑定評価額	273,000,000円	１㎡当たりの価格	773,000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］路線価又は倍率	580,000 円／㎡
(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	立川市錦町一丁目１２１番２１外「錦町１－１７－１５」				②地積（㎡）	353（　　）	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 （その他） 駐車場整備地区 (100,400)
	1:1.5	店舗兼事務所 S7	店舗、事務所、マンションが混在する商業地域	南12m都道	水道、ガス、下水	立川 850m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	中層店舗共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0ｍ、奥行　約　20.0ｍ、規模　300㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２ｍ都道	交通施設	立川駅　南東方 850m	法令規制	商業 (100,400) 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はみられず、当面は、現状のまま推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	中層店舗共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	なし

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	814,000円／㎡
	収益還元法	収益価格	629,000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。立川駅南口勢圏の都道沿いに存し、利便性の高さや高い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ある。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	中高層の店舗付共同住宅が最有効使用であるが、地域としての商業集積度、高度利用、面的範囲等は十分ではない。新規の投資採算性では主用途が住宅であり、また試算にあたり想定要素が多い収益価格はやや低位に試算された。しかしながら商業地にあっては重視すべき試算価格である。よって、実証的で相対的に説得力がある比準価格を重視しつつ、収益価格を関連づけ、周辺標準地、指定基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 5-8	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 500,000円／㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[69.1]	[100.0]/100	760,000		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 -4.0 交通 0.0 環境 -28.0 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 昭島（都） 5-3	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 475,000円／㎡	[102.5]/100	100/[100.0]	100/[62.0]	[100.0]/100	785,000		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 +5.0 環境 -41.0 行政 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　703,000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　+10.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金融情勢や物価変動等の不安定性が続くなか地価動向には上昇傾向が広くみられる。その程度は地域や用途、立地等により一様ではない。 [地域要因] 低層利用地は中層店舗付共同住宅地等へと高度利用が進む。一般的要因の影響、投資需要等を受けて価格は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。