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)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
立川(都)5-4	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　中田　文央

鑑定評価額	487,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,650,000 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]	1,270,000 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		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	立川市曙町二丁目２２１番７「曙町２－３２－３」				②地積 (㎡)	295 ( )	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, 600) 防火
1:3	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ9	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西18m都道	水道、ガス、下水	立川 450m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)

(2)近隣地域

①範囲	東　30　m、西　0　m、南　40　m、北　30　m	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地
③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　25　m、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	１８m都道	交通施設	立川駅 北東方450m	法令規制	商業 (100, 600) 防火 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	希少性が高い高度商業地域であり、地域内に格別な変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地			(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	1,790,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,500,000 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各都市におけるＪＲ中央線ほか鉄道各沿線各駅徒歩圏の商業地域である。需要者の中心は自用目的の法人、開発目的の不動産会社及び投資目的の法人等である。商業集積度及び繁華性が高い立川駅北口周辺の需要は背後地域を含め旺盛であるが、供給は慢性的に不足しており、地価水準は上昇傾向を継続している。需要の中心となる価格帯は画地規模、物件の収益性、取引主体等により大きく異なり把握しにくい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地域に所在する取引事例について適正に要因比較を行っており、規範性が高い。一方近隣地域内には賃貸用不動産も多く、収益性を踏まえながら購入を検討する投資家等も想定できるが、建築資材、人件費などの高騰が続いており、地価上昇に見合う賃料を徴収できず、収益価格は低目に試算されている。以上により比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、さらに指定基準地等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			地域要因	
標準地番号 立川5-2						標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	-2.0
公示価格	[108.3]	100	100	[100.0]	1,650,000		環境	0.0	環境	-26.0
1,050,000 円/㎡	100	[100.0]	[68.9]	100			画地	0.0	行政	-5.0
							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	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	
立川(都)5-2						標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	+4.0
前年指定基準地の価格	[109.4]	100	100	[100.0]	1,650,000		環境	0.0	環境	+65.0
2,330,000 円/㎡	100	[100.0]	[154.4]	100			画地	0.0	行政	-10.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(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　1,500,000 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] 市内の商業地域は繁華性が高い立川駅を中心として形成されている。繁華性が劣る周辺地域ではマンションへの用途転換も見られる。

[地域要因] 立川通り沿いの商業地域である。立川駅北口に続いており、人・車の往来が多い。建物集積度、商業繁華性が高く、需要は旺盛である。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。