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)5-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京三田鑑定
立川(都)5-5	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　新井　隆之

鑑定評価額	142,000,000 円	１㎡当たりの価格	784,000 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]	570,000 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	立川市高松町二丁目１２０番１０「高松町２－２２－１」			②地積(㎡)	181 (　　)	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 高度(最高35m)
	1:1	店舗、事務所兼共同住宅 S4	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北西15m都道、南西側道	水道、ガス、下水	立川 1.1km	(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　100　m、北　180　m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　13.5　m、奥行 約　13.5　m、規模　180　㎡程度、形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５m都道	交通施設	立川駅 北東方1.1km	法令規制 商業 高度(0種最高35m) (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当面は地域を大きく変容させる要因は特に見当たらないため、将来的にも現況のまま推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　807,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　732,000 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。立川駅北口勢圏の立川通沿いに存し、利便性の高さや恵まれた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、高値水準の取引も一部見受けられる。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	対象地の最有効使用は中層店舗共同住宅地で、主な需要者はデベロッパーであり、取引事例比較法と収益還元法が適合している。採用した取引事例は立川駅勢圏の商業地に係るもので規範性が高い。収益還元法の根拠資料は、試算の過程における想定要素が多く、相対的な信頼性はやや劣る。本件においては、実証的な比準価格を重視して、想定要素が多い収益価格を比較考量し、周辺標準地および指定基準地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 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	標準化補正 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	地域要因 街路 +3.5 交通 +7.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,000,000 円/㎡	[104.4]/100	100/[100.0]	100/[136.2]	[102.0]/100	782,000			
(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 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	地域要因 街路 0.0 交通 -7.0 環境 -31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 475,000 円/㎡	[102.5]/100	100/[100.0]	100/[64.2]	[102.0]/100	774,000			

(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　713,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境の改善や政策の効果が期待されるが、中東情勢や金融市場の変動の影響に注視べきである。
	②変動率　年間　+10.0 %　半年間　%		[地域要因] 立川駅勢圏の利便性や容積率に優れる商業地域に存し、マンション需要が強い。今後は中層店舗付共同住宅が増加するものと予測する。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。