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)5-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）ＴＯＫＩＯ不動産鑑定事務所
立川(都)5-6	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　原　寛人

鑑定評価額	1,520,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,200,000 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]	4,880,000 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	立川市曙町二丁目９１番６外「曙町２－７－２０」				②地積(㎡)	245 ( )	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
1:2	店舗 ＳＲＣ9F1B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南東30m市道	水道、ガス、下水	立川 160m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600)

(2)近隣地域

①範囲	東　0　m、西　30　m、南　15　m、北　50　m	②標準的使用	高層店舗地
③標準的画地の形状等	間口 約　10.0　m、奥行 約　25　m、規模　240　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	立川駅北口商業地の中心部に位置し繁華性の高い商業地	街路	３０m市道	交通施設	立川駅 北方160m	法令規制	商業 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600) 防火
⑤地域要因の将来予測	立川駅の北口商業地は、複数の大型百貨店商業施設、再開発によるオフィス施設、複合大型商業施設（グリーンスプリングス）等、商業集積が拡大している。							

(3) 最有効使用の判定	高層店舗地			(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	6,450,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	5,940,000 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、多摩地域の中央線沿線を中心とする駅前高度商業地。稀少立地であり、供給は相当限定される。駅に近く大型商業施設に隣接し、商業集積が増大する中で、緩い金融環境を背後に、投資需要は引き続き底堅い。需要者としては、資金力のある地元優良事業法人または投資物件として不動産業者、資産家等が想定される。賃料、取引利回りは、概ね安定している。主な取引総額は規模により相当な幅を有する。
(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、商業環境性が類似する取引事例により試算され、客観性、実証性を反映した価格である。また、想定建物に基づき、適正な市場賃料による高度商業地の収益性及び投資採算性を重視する収益価格は、理論的な価格としての特徴を有する。本件においては、比準価格と収益価格を関連付けて、周辺標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5-1	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 6,100,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	6,200,000	街路	0.0	街路	0.0
						交通	0.0	交通	0.0
						環境	0.0	環境	0.0
						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	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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路	街路
						交通	交通
						環境	環境
						画地	行政
						行政	その他
						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　5,920,000 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5-1
公示価格　6,100,000 円/㎡
②変動率　年間　+4.7 %　半年間　+1.6 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	円安、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響下において、市内の駅前商業地域の不動産需要は堅調である。
[地域要因]	立川駅前の中心商業地の一角を保持しており、地域要因の変化は特に見られない。
[個別的要因]	個別的要因に変化は無い。