

## 鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和3年7月5日提出  
立川(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定 三鷹オフィス		
立川(都)5-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士	塩田 まみ	印
鑑定評価額	202,000,000 円		1㎡当たりの価格		827,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	660,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月10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					

## 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		立川市柴崎町二丁目32番 「柴崎町2-2-9」			②地積 (㎡)	244	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状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西50m、南30m、北20m			②標準の使用	中層店舗併用共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約17.5m、規模245㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8m市道		
	⑤地域要因の将来予測	立川駅南口周辺商業地域で、今後とも商業地域として熟成していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用共同住宅地				(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		860,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		634,000 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中央線沿線の立川市及び周辺市における商業地域である。需要の中心は事業目的及び投資目的の一般法人や不動産業者等である。近年の発展が著しい立川駅周辺商業地域の中でも交通利便性に優るため需要は高い。規模や用途により価格にはバラツキがあるが、規模200～300㎡で中心価格帯は1㎡当たり80万円～100万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、JR中央線沿線の各駅周辺の商業地域から、類似性の高い取引事例を複数採用して求めたため、現実的で規範性が高い。収益価格は対象不動産の収益性に着目した価格で、最有効使用の建物を想定して試算しており、商業地の経済価値を判定するには有力な指標である。したがって指定基準地及び周辺標準地との均衡を考慮したうえで、比準価格及び収益価格を関連付けて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格をとした	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対象基準地の標準価格 (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 +4.0 交通 -4.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	立川5-7 公示価格 754,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	[100.0] 100	829,000					
(9) 指定からの検討	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対象基準地の標準価格 (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 +2.0 交通 0.0 環境 +128.0 行政 0.0 その他 0.0
	立川(都)5-2 前年指定基準地の価格 1,950,000 円/㎡	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [232.6]	[100.0] 100	826,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 827,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による社会経済への影響は依然大きい。立川市の人口は微増、取引件数は回復傾向にある。							
	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/㎡			[地域要因] 立川駅から近い商業地域であり、地域要因に特段の変化はない。地価は、ほぼ横這いで推移している。							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							