

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
鑑定評価額	204,000,000 円		1㎡当たりの価格	837,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	660,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月10日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	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」				地積 (㎡)	244 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南30m、北20m 標準的使用 中層店舗併用共同住宅地											
	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											
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8m市道	交通施設	立川駅 南西方250m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100,400) 防火				
	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	866,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	718,000 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市における駅周辺の商業地域である。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中央線及び京王線沿線の商業地域から、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号	立川5-7							交通	0.0		交通	-4.0
	公示価格		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	[100.0] 100	834,000	環境	0.0		環境	-9.0	
		754,000 円/㎡						画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	立川(都)5-2								交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [232.6]	[100.0] 100	834,000	環境	0.0		環境	+128.0	
		1,920,000 円/㎡						画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討				[一般的要因]		コロナ禍の影響は依然不透明であるが、不動産市場においては持ち直しの動きがみられる。						
	継続	新規			[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、若干の上昇基調で推移している。						
	前年標準価格	827,000 円/㎡			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	-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												
	変動率	年間	+1.2 %	半年間	%								