

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 日 提出
立川（都） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社清水総合鑑定事務
立川（都） 5－2	東京都	多摩第五分科会	氏名	不動産鑑定士 清水達也 印
鑑定評価額	518,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,920,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	1,550,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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		立川市錦町二丁目 1 0 1 番 「錦町 2－1－2」				②地積 (㎡)		270 ()		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							
	1:2	事務所 R C 5		中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域		北東12m市道		水道 ガス 下水		立川 250m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 400)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 20 m、南 25 m、北 40 m				②標準的使用		中層店舗地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記事項		立川駅南口すずらん通り沿いの商店街の一角		街路		1 2 m市道		交通施設		立川駅南東方 250m		法令規制		商業(100, 400) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中低層店舗ビル、店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であるが、コロナ禍の影響で地価水準は経済状況の不透明感を拭えず、やや下落傾向で推移するものと予測される。																
(3) 最有効使用の判定		中層店舗地										(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		2, 030, 000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格		1, 570, 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 J R 中央線の立川駅等を中心とした商業地域。需要の中心は企業、及び投資目的の法人等である。コロナ禍の影響で不動産市場は縮小傾向があり、既成の商業施設の収益は低迷しているが、供給量の少なから、商業地域の需要は底堅い。また、取引状況を見ると、成約価額等にバラツキがあり、個別性が強い。地価は昨今の経済情勢を背景に不安定である。対象地周辺地域の土地取引は少ない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、店舗ビル及び店舗事務所ビル等により形成された商業地域であり、その立地から繁華性・収益性は標準的な地域であるが、コロナ禍の影響で賃料下げ圧力も強く、投資採算性は良好とはいえない。自用目的の取引も散見されることから、当該地域性に鑑み、市場実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格も関連づけて、さらに市場需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした価格	① 代表標準地 標準地番号	立川 5-6	②時点修正	[99.0] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	1, 920, 000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	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	街路	地域要因	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の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		コロナ禍の影響による景気後退要因が払拭できず、不動産市場も安定基調とはいえない状況にあり、商業地の需給はやや弱含みである。										
	前年標準価格 1, 950, 000 円／㎡						[地域要因]		立川駅南口徒歩圏の土地の潜在需要は高いがコロナ禍の影響で、商業地の繁華性・収益性は低下、需要はやや弱含みである。										
	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						[個別的要因]		立川駅南口の商業地にあり、同種の不動産の比較において市場競争力は標準的である。										
	標準地番号 立川 5- 6 公示価格 1, 940, 000 円／㎡																		
	②変動率	年間	-1. 5 %	半年間	-1. 0 %														