

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所
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

鑑定評価額	524,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,940,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	1,540,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 4 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	商業 (80,400) 防火			
	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	立川 250m	(その他) 駐車場整備地区 (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 20m、南 25m、北 40m				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	1.2m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			
(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	2,050,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,640,000 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中央線の立川駅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やや流動的である。その影響で既存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、取引状況をみると、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) 規格外価格とした	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	立川 5-6	[100.5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	1,940,000						
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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	[一般的な要因] コロナ禍の影響等による景気低迷状況下であり、不動産市場も安定基調にあるとはいえず、商業地の不動産市場はやや流動的である。								
	前年標準価格 1,920,000 円/㎡			[地域要因] 立川駅南口徒歩圏の土地の潜在需要は高く、コロナ禍の影響で、商業地の繁華性・収益性は低迷しているものの、需要は底堅い。								
	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	1,930,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 +1.0%	半年間 +0.5%									