

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおば不動産鑑定
立川(都)5-3	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大川 好昭 印
鑑定評価額	180,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	510,000 円/m ²	

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]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 立川市錦町一丁目221番21外「錦町1-17-15」					②地積 (㎡)	353 ()	③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				
	1:1.5	店舗兼事務所 S7		店舗、事務所、マンションが混在する商業地域	南12m都道	水道、ガス、下水	立川 850m		(その他) 都市計画道路 (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 0 m					②標準的使用	中層店舗共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	12m都道	交通施設	立川駅 南東方850m	法令 規制	商業 (100, 400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特に変動はなく、店舗共同住宅を中心とした地域として概ね現状を維持するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定					中層店舗共同住宅地		(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		520,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		358,000 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		同一需給圏は主に立川市及び周辺市域の普通・近隣商業地域。需要者は営業目的の法人事業者や分譲・賃貸目的のマンション開発業者。立川駅周辺部の商業地やマンション用地は供給量が少なく高値取引が見られる。取引市場は昨秋以降持ち直し、需給関係は市場規模に見合い概ね安定している。取引量が少なく規模も様々であるため、総額による価格帯は形成されない。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場に特段の変化は見られないが、地域の賃料水準が地価水準に見合わないため、収益価格は低位に試算された。市場価格形成への寄与度は低いことから、市場の実態を反映し説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺公示地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 立川5-8 公示価格 388,000 円/㎡	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 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
(9) 指定基準地	①指定基準地番号 昭島(都)5-3 前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡	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 内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-24.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 500,000 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 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	立川市は都心西郊の産業・住宅都市で、人口は微増、高齢化率は上昇している。不動産全般に影響する変動要因は特にはない。									
				[地域要因]	店舗・マンション等が建ち並ぶ都道沿いの商業地域としての商況を維持している。地域要因に特に変動はない。								
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							