

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) TOKIO不動産鑑定事務所
立川(都)5-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 原 寛人 印
鑑定評価額	333,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,130,000 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]	910,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月20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	所在及び地番並びに「住居表示」等	立川市曙町二丁目221番7「曙町2-32-3」				地積 (㎡)	295	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, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西0m、南40m、北30m 標準的使用 中層店舗兼事務所地				標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、規模300㎡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	18m都道	交通施設	立川駅 北東方450m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火			
(3) 最有効使用の判定	最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	1,190,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	1,010,000 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JR中央線沿線の多摩地域の商業地。新規供給は相当限定的である。需要者の中心は、自用及び投資物件として事業者、投資家、不動産会社のほかマンション供給会社等が想定される。新型コロナウイルスの影響を受ける中で、商業集積の度合いが高い立川駅北口の中の「ファール立川」にも近接する駅近の好立地にあり、底堅い需要が見込まれる。市場の中心価格帯は、立地や規模等により相当な幅が見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は、駅からの接近性に優れ、店舗需要が高い立地にある。比準価格は、立川市及び価格牽連性の高い周辺市内の商業地の取引事例を基に査定した実証的な価格である。また、収益価格は、想定需要者が、意思決定に際して収益性及び投資採算性を考慮しうる理論的な価格である。本件においては、比準価格と収益価格を関連付け、価格牽連性の高い周辺の地価公示地及び指定基準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 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 -1.0 交通 0.0 環境 -35.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号	立川5-2	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [61.1]	[100.0] 100	1,150,000					
(9) 指定基準地	指定基準地番号	立川(都)5-2	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 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 -1.0 交通 +4.0 環境 +85.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	1,950,000 円/㎡	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [171.4]	[100.0] 100	1,120,000					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	1,120,000 円/㎡		[要因]	[地域]	[個別]	新型コロナウイルス感染症による経済悪化が一部見られる中で、好調な企業収益、株高、金融環境に支えられ、不動産の取引は概ね堅調である。			
	-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	円/㎡					変動は特に見られない。			
	変動率	年間 +0.9 %	半年間	%		価格変動要因の						