

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩総合不動産鑑定有限会社
立川(都)5-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一
鑑定評価額	339,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,150,000 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	[令和4年1月]	910,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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 30 m、西 0 m、南 40 m、北 30 m 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 12 m、奥行約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形					
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない		街路	18m都道	交通施設	立川駅 北東方450m	法令規制	商業 (100, 600) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	当該地域は、繁華性の高い立川駅北口商業地区の一角として、今後も現状を維持して推移するものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,210,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	1,020,000 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を中心に近隣市内における駅前商業地域。需要者は店舗経営目的の事業法人、マンション開発業者のほか立地条件次第では投資法人も見込まれる。立川駅前は立地の稀少性に加え、商業集積の増大から需要は高く、テナントビル賃料、利回りとも安定している。コロナ禍により飲食店等への影響が生じたが、金融緩和が維持されるなかで、不動産需要の高さは維持している。中心価格帯は供給の絶対数、取引件数とも少なく把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は繁華性の高い駅前商業地より規範性の認められる事例を採用し試算したもので、市場の実態を反映しており実証的である。収益価格は賃料水準・還元利回り等について十分に検討のうえ試算したが、収益性・投資採算性に基づく賃貸市場の成熟度合いが必ずしも高いとは言えない地域であるためやや低めに求められた。本件では実証性に優る比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、前年公示価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 -2.0 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	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [60.5]	[100.0] 100	1,180,000					
(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 +80.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	1,920,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [166.8]	[100.0] 100	1,160,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 1,130,000 円/㎡		価格変動要因の	[一般的要因]	物価上昇や円安、海外情勢等、経済の先行きは不透明であるが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から市内不動産は上昇基調にある。					
	-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 公示価格 円/㎡				[地域要因]	地域要因の変動は特に無いが、商業集積が進む駅北口商業地区の一角である稀少立地を保持する。				
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。								