

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
立川(都)5-4	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 中田 文央
鑑定評価額	357,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,210,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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 立川市曙町二丁目22番7「曙町2-32-3」					②地積 (㎡)	295 ()	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, 600) 防火				
	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC9	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西18m都道	水道、ガス、下水	立川 450m			(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地							
	③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								
	④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 (80, 600) 防火 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測		地域内に格別な変動要因はなく、今後も建物集積度の高い商業地域としての現状を維持すると予測する。										
(3)	最も有効使用の判定					中高層店舗兼事務所地		(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		1,290,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		1,120,000 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とする周辺各都市におけるJR中央線ほか鉄道各沿線の幹線及び準幹線道路沿いの駅に近い商業地域である。需要者の中心は賃貸ビル経営や自用目的とする法人、開発目的及び投資目的の不動産会社等である。希少性が高く供給は限定的で、価格水準は最も商業集積度が高い立川駅北口から波及し形成される傾向も見られる。需要の中心となる価格帯は画地規模、物件の収益性、取引主体等により大きく異なり把握しにくい。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内から広域的に収集した取引事例は適正に要因比較を行っており規範性が高い。一方近隣地域内においては、賃貸用不動産も多くみられ収益性を踏まえながら賃貸用不動産を購入を検討する投資家等も想定できるが、上昇傾向にある土地価格に見合う賃料を徴収できているとは言い難くやや低目に試算されている。本件では比準価格及び収益価格を関連づけ、さらに指定基準地等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5-2 公示価格 735,000 円/㎡	②時点 修正 [102.2] 100	③標準化 補正 [100.0]	④地域要因の比較 100 [61.4]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 1,220,000	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 -2.0 環境 -34.0 行政 -5.0 その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 立川(都)5-2 前年指定基準地の価格 1,940,000 円/㎡	②時点 修正 [101.5] 100	③標準化 補正 [100.0]	④地域要因の比較 100 [162.9]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 1,210,000	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 +4.0 環境 +74.0 行政 -10.0 その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,150,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 先行きの不透明感はあるが、経済の正常化により立川駅を中心に商業地域の客足は回復傾向にある。一部住宅用途への変更が見られる。								
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 立川通り沿いで、立川駅北口へのアクセスが良好である。人・車の往来が多く、建物集積度が高い。希少性が高く地価は上昇傾向である。								
	②変動率 年間 +5.2 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。								