

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		立川市高松町二丁目120番10 「高松町2-22-1」				②地積 (㎡)	(181)		⑨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 高度(最高35m) (その他) (100,400)					
	1:1	店舗、事務所兼共同住宅 S4	店舗、事務所、共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域		北西15m都道、南 西側道		水道、 ガス、 下水	立川 1.1km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 20m、南 100m、北 180m				②標準的使用		中層店舗付共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.5m、奥行 約 13.5m、規模 181㎡程度、形状 正方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 15m都道		交通施設	立川駅 北東方 1.1km		法令規制	商業 (100,400) 防火 高度(最高35m)				
	⑤地域要因の将来予測		低層併用住宅地が残るなか中層共同住宅地へと高度利用が進みつつある。当面この傾向を維持するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的 要因		角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		548,000円/㎡										
	収益還元法		収益価格		446,000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		高度利用ができる立川駅北口からやや離れた立川通り沿いの既存商店街の名残を残す一帯で、類似性の強い地域はJR中央線や青梅線沿線の最寄駅からやや離れた幹線道路沿いの商業地である。店舗付共同住宅用地の需要が主体であるが、需要者層は相続対策目的の富裕層や資産家、投資用ビルの販売目的の不動産業者。土地単価では規模や立地等の個性により大きく異なり、@40万円/㎡~@80万円/㎡程度の取引事例が分布している。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中高層の店舗付共同住宅が最有効使用であるが、地域としての商業集積度、高度利用、面的範囲等は十分ではない。新規の投資採算性では主用途が住宅であり、また試算にあたり想定要素が多い収益価格はやや低位に試算された。しかしながら商業地にあつては重視すべき試算価格である。よって、実証的で相対的に説得力がある比準価格を重視しつつ、収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、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	街路	0.0	地域	街路	0.0	
	標準地番号 立川 5-7								交通	0.0	要因	交通	+7.0		
(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	環境	0.0	環境	+41.0			
	前年指定基準地の価格								画地	0.0	行政	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	行政	0.0	その他	0.0			
	標準地番号 公示価格 円/㎡								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 505,000円/㎡			③価格 変動 要因 の	[一般的 要因]	新型コロナウイルスにあつて商業地や住宅地等、いずれも地価は弱含みのなか、その価格変動は地域や用途、立地等により斑模様を呈している。									
	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 要因]	低層併用住宅地等から中層店舗付共同住宅地へと高度利用が進む。一般的要因の影響を受けるもその影響は限定的である。								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率 年間 +2.0% 半年間 %			[個別的 要因]			角地としての優位性がある。個別的要因に変動はない。市場競争力は普通である。								