

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 20 m、西 20m、南 100 m、北 180 m				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 13.5 m、奥行 約 13.5 m、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 15 m都道		交通施設	立川駅 北東方 1.1km		法令規制	商業 (100, 400) 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 605,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 506,000 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		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高度利用ができる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、需要者層は相対対策目的の富裕層や資産家、投資用マンション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、@50万円/㎡~@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 標準地番号 立川 5-7		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 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	地域要因 0.0	
	公示価格 763,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [139.1]	[102.0] 100	578,000		交通 0.0	交通 +7.0	環境 0.0	環境 +30.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 昭島(都) 5-3		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 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	地域要因 0.0	
	前年指定基準地の価格 435,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [79.8]	[102.0] 100	569,000		交通 0.0	交通 +5.0	環境 0.0	環境 -24.0	
(10) 対年標準価格等の前か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 540,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 金融情勢や物価変動等に不安定性が残るなか地価水準には回復傾向がみられるが、回復の程度は地域や用途、立地等により様ではない。									
	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、投資需要等を受けて価格は上昇傾向にある。									
	②変動率 年間 +6.5 % 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。									