

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
立川（都）5-6 宅地-1

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）5-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 大和田 公一 印
鑑定評価額	1,290,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,280,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	4,180,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 9 1 番 6 外「曙町 2 - 7 - 2 0 」			地積 (㎡)	245 ()	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				
	1:2	店舗 S R C 9F1B		中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域		南東30m市道	水道、ガス、下水	立川 160m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 15 m、北 50 m					標準的使用	高層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	立川駅北口商業地の中心部に位置する繁華性の高い商業地域である。		街路	3 0 m市道	交通施設	立川駅 北方160m		法令規制	商業 (100, 600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	立川駅北口は開発が周辺部に及び、昨年 4 月にはホテル、音楽ホール、オフィス棟を備えた複合商業施設グリーンスプリングスが開業した。駅前商業地の奥行き拡大とともに駅周辺の繁華性向上も期待されている。												
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地						(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 5,450,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 5,120,000 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		同一需給圏は立川駅前を中心に吉祥寺駅等における駅前の繁華性の高い商業地域である。需要者は相応の資金力・信用力を有する店舗経営目的の事業法人、不動産投資法人等が中心である。立川駅前は立地の稀少性に加え、商業集積の増大からテナントビル賃料、利回りとも安定している。コロナ禍により飲食店の出店意欲は弱いものの、金融緩和が維持されるなかで、不動産投資需要の高さが認められる。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		立川駅前及び繁華性の高い吉祥寺駅前商業地の事例より試算した比準価格は実際の取引市場を反映する。一方、高度商業地については収益性や投資採算性を考慮し価格が形成されており、安定的な賃料水準・還元利回り等について精査し試算した収益価格も説得力を有する。比準価格は実証性は高いものの、低金利の下で価格が上振れし易い現在の市場環境も考慮し、本件では比準価格と収益価格を相互に関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	■ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 立川5-1							交通	0.0	交通		0.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[101.0]	100	100	[100.0]	内訳	環境	0.0	環境	0.0			
	5,230,000 円/㎡		100	[100.0]	100	100		画地	0.0	行政	0.0			
								行政	0.0	その他	0.0			
								その他	0.0					
(10) 対象基準地の検討	指定基準地番号	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格							交通		交通				
	円/㎡	[]	100	100	[]	100		環境		環境				
		100	[]	[]	100			画地		行政				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症が社会経済へ影響を及ぼしているが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から不動産需要は安定している。								
	■ 継続 □ 新規					[地域要因]	地域要因の変化は無い。飲食店の出店意欲は弱い。サービス関連を中心に多摩有数の商業地としての集客力は維持されている。							
	前年標準価格 5,280,000 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因の変動は特にない。						
	-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													
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地			価格変動要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症が社会経済へ影響を及ぼしているが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から不動産需要は安定している。								
	標準地番号 立川5-1					[地域要因]	地域要因の変化は無い。飲食店の出店意欲は弱い。サービス関連を中心に多摩有数の商業地としての集客力は維持されている。							
	公示価格 5,230,000 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因の変動は特にない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 +1.0 %													