

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷不動産鑑定
立川(都) 5 - 6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 谷 良介

鑑定評価額	1,310,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,340,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	4,220,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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9番6外「曙町2-7-20」				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(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,600)	
	1:2	店舗SRC 9F 1B	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		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 15m、北 50m			標準的使用	高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 25m、			規模	250㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	立川駅北口の商業エリア中心部に位置する繁華性の高い商業地域	街路	30m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	立川駅北口駅前商業地域は、店舗の集積の程度が高く、繁華性は高い。周辺ではオフィス、ホテル、音楽ホール等の一体開発が行われており、立川駅北口周辺の商業エリアは拡大しつつある。						
(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	5,540,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	5,110,000 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、JR立川駅を中心として、JR吉祥寺駅、JR八王子駅前等の主としてJR中央線沿線等におけるターミナル駅至近の繁華性の高い商業地域である。主な需要者は資金調達力がある地元法人のほか、JREITや不動産投資ファンドの投資対象となるケースも見受けられる。立川駅北口は一等地の商圏が狭い為、売り物件が殆どなく、取引は稀少であるが、実際に取引が把握された場合には、潜在的な有効需要が顕在化し、高額での取引も見受けられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、立川駅北口から近傍の商業地である。比準価格は、商業地として比較可能な地域に存する取引事例に基づいて試算されており、現実に成立した取引価格に裏付けされた現実的な価格である。収益価格は店舗ビル等の賃貸事例から求めた賃料収入を基礎とした価格で、商業ビル等の投資用不動産の評価においては重視すべき価格である。以上より、本件では比準価格及び収益価格は共に妥当性を有すると判断し、両価格を相互に関連付け、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	立川	5 - 1	[101.1]	100	100	[100.0]	5,340,000	
	公示価格		100	[100.0]	[100.0]	100		正 行政 0.0 其他 0.0
	5,280,000 円/㎡							
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		正 行政 0.0 其他 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,280,000 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	感染症対策が進み、社会活動が正常化しつつあるなかで、街の人の流れが回復しつつあり、地価は回復の途上にある。		
	- 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 立川 5 - 1 公示価格 5,280,000 円/㎡					地域要因	感染症対策が進むなかで、日中の人の流れは、ほぼ従前まで回復しつつある。	
	変動率	年間 +1.1%	半年間 +1.1%	個別的要因	個別的要因の変動は特段認められない。			