

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公司
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
鑑定評価額	1,340,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,470,000 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]	4,320,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	所在地及び地番並びに「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	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	複合商業施設グリーンスプリングスが令和2年4月に開業し、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おり、今後も安定的・発展的に推移するものと予測する。												
(3)	最も有効使用の判定		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				5,700,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				5,240,000 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至近の繁華性の高い商業地域である。需要者は相応の資金力ないし資金調達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、金融緩和の持続による良好な資金調達環境から需要は高く、テナントビル賃料、利回りとも安定している。市場の中心価格帯は物件供給の絶対数、取引件数とも少なく把握し難いが、高値での取引も多い。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	立川駅南口及び繁華性の高い商業地として類似する吉祥寺駅前等の事例を採用して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、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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 立川5-1		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 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 5,400,000 円/㎡		$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	5,470,000							
(9) 指定 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 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 5,340,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	物価上昇や円安、海外情勢等、経済の先行きは不透明であるが、金融緩和の持続や立川駅周辺の発展から市内不動産は上昇基調にある。							
	-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 5,400,000 円/㎡					地 域 要 因	地域要因の変動は特に無い。コロナ禍以降、飲食店の需要に力強さはないが、一般的要因の影響を受け、地価はやや上昇している。							
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 +1.3 %					個別的 要 因	個別的要因の変動は特にない。							