

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小菅不動産鑑定事務所
立川(都)5-2	東京都	多摩第5	氏名	小菅 雅巳 印
鑑定評価額	497,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,840,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	平成29年7月1日	(4)鑑定評価日	平成29年7月3日	(6)路線価	[平成29年1月]	1,440,000 円/㎡
(2)実地調査日	平成29年6月23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	所在地及び地番並びに「住居表示」等	立川市錦町二丁目101番「錦町2-1-2」			地積(m ²)	270	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(80,400) 防火 (その他) 駐車場整備地区(100,400)	
(2)近隣地域	1:2	事務所 RC5	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	北東12m市道	水道、ガス、下水	立川250m		
	範囲	東 70m、西 20m、南 25m、北 40m		標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m市道	交通施設	立川駅 南東方250m	法令規制 商業 駐車場整備地区(100,400) 防火	
地域要因の将来予測	「立川タクロス」の再開発事業の完了を初め、立川駅及び駅北口方面の発展要因があり、立川駅の乗降客についても一定の勢いを保っている。当該地域はこれに近接するため今後も繁華性を維持して行くものと思われる。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗地				(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	基準価格	1,940,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,620,000 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	同一需給圏は市内及び中央線並びに他の沿線の駅南又はこれに準ずる商業地域。需要者の中心は自用目的の企業、投資目的の法人等で圏外からの進出もあり得る。沿線唯一の発展要因を有し、稀少性が高いため成約の際は相当の価格に達し得る。店舗等ビルの需要が中心であるが、立地条件と規模は様々で中心価格帯は一定しない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は市内類似地域内のほか4事例に基づくもので、価格資料の特性に留意して求めた。収益価格は最有効使用に合致する価格で、基準価格との乖離も比較的小さい。現時点の近隣地域は空き店舗も低階層は解消され、店舗の賃料水準は安定しないし堅調である。このほか今後の動向等をも考慮した結果、基準価格と収益価格とを関連づけ鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,840,000		
(9)指から基の準地討	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/㎡)	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年ら象標の基準地討価格の等前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,740,000 円/㎡			価格変動状況要因の	[一般的要因] 立川駅付近で好立地の店舗ビルに対する需要は強い。その反面土地の供給は非常に少なく、需給の不均衡が常態となっている。			
	-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5-6 公示価格 1,800,000 円/㎡				[地域要因] 駅北口の高度、準高度の特性に対し、南口は繁華街的かつ一部は歓楽街的であり、当該地域はメインストリート沿いの好位置にある。			
変動率	年間 +5.7%	半年間 +2.2%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					