

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所
立川(都)5-6	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 山本 剛 印
鑑定評価額	1,210,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,950,000 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] 路線価又は倍率	3,880,000 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		倍率種別	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(m ²)	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SR C9F1B	中高層の店舗ビル等が建ち並び駅前商業地域	南東30m市道	水道、ガス、下水	立川160m	(その他) (駐車付置義務) (地区計画等) (100,600)					
(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	立川駅北口商業地域の中心部を形成する駅前大通り沿いの立地である。	街路	30m市道	交通施設	立川駅北方160m 法令規制 商業(100,600)					
地域要因の将来予測	多摩地域における経済・行政の拠点都市として発展する立川駅の中心的商業地。再開発ビル(タクロス・ヤマダ電機)の完成とイケアとららぼーと、フロム中武やドンキホーテのリニューアルで高度の集客がある。											
(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	5,100,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	4,720,000 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	多摩地域の勝ち組の中核都市として発展中の立川駅北口高度商業地域のうち希少性の高い高度一等地で、同一需給圏は中央沿線八王子駅、吉祥寺駅、私鉄の町田・府中駅のうち駅前一等地的な商業地域である。需要者は資金力のある都心資本の法人、不動産会社、ファンド等で、顧客が限定されるが、駅前一等地の優良物件は絶対的に供給不足のために、需要は旺盛で、需給の絶対的アンバランスと将来的発展と中心核としての期待性が高額価格水準を支えている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	立川駅北口高度商業地である一等地的な標準地の特性に鑑み、比準価格は立川駅前と吉祥寺駅前、八王子駅前、町田駅前高度商業地に係る最近の適切売買事例を採用しており、希少性のある商業一等地に係る市場実態を反映している。高度の優良商業地は希少性からやや投機的な水準での高値価格が成立しているのが実態で、基本的にはその収益性を反映する収益価格が取引の指標になっている。鑑定評価額は2価格を標準に公示価格等を参考に上記の通り決定する。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 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	4,850,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	4,950,000					
(9)指から基準の準換地討	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 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		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年ら家標の基準換地格の等前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 4,750,000 円/㎡		-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			一般的 [要因] 都心部ミニバブルの波及が続き多摩の勝ち組の代表である立川駅前一等地に対する不動産需要は依然として旺盛である。 地域 [要因] 多摩地域の勝ち組の代表で、大規模商業プロジェクトが進展する立川駅前商業一等地に対する旺盛な需要増と絶対的な供給不足が背景。 個別的 [要因] 個別的的要因に変動は無い。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	立川5-1	公示価格	4,850,000 円/㎡								
変動率	年間	+4.2%	半年間	+2.1%								