

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最有効使用の判定

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、店舗ビル及び店舗事務所ビル等により形なされた商業地域であり、その立地から繁華性・収益性は標準的な地域であるが、コロナ禍収束に伴い、新規テナントの需要はあるものの、一方で賃料の下げ圧力もあり、投資採算性は良好とはいえない。自用目的の取引も散見されることから、当該地域性に鑑み、市場実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格も関連づけて、さらに市場需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	[$\frac{\quad}{100}$]						

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】	コロナ禍収束に伴い、不動産市場は安定基調を取り戻しつつあるが、広域的には商業地の不動産市場はやや流動的である。
	前年標準価格 1,970,000 円/㎡					【地域要因】	立川駅南口徒歩圏の土地の潜在需要は高く、コロナ禍等の影響縮小で、商業地の繁華性・収益性は回復基調にあり、需要は底堅い。
	①-2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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					【個別的要因】	立川駅南口の商業地にあり、同種の不動産の比較において市場競争力は標準的である。
	標準地番号 立川 5 - 6 公示価格 2,030,000 円/㎡						
	②変動率	年間	+6.6 %	半年間	+3.4 %		