

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
町田(都)5-1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良 印
鑑定評価額	191,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,150,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	920,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 町田市森野一丁目1378番3 「森野1-37-11」					②地積 (㎡)	166 ()	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			商業 (80, 600) 防火		
	台形 1:2	店舗、事務所兼住宅 RC7F1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北東11.5m都道	水道、ガス、下水	小田急町田 150m			(その他) (100, 600)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用	中高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域の特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	11.5m都道		交通施設	小田急町田駅 北方150m	法令 商業 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ小田急町田駅に近い商業地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持しながら推移するものと予測する。									
(3)	①最も有効使用の判定 中高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,200,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 937,000 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	同一需給圏は町田市を中心とする多摩地域内の駅前商業地域である。主たる需要者は圏内に拠点を有す法人や事業者に加え投資家等が想定される。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ小田急町田駅に近く、原町田地区ほどの繁華性はないものの店舗等の需要は堅調で稀少性が高く、コロナ禍迄の地価は上昇基調で推移していた。取引される規模、用途、立地条件等はまちまちで個別性があり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小田急町田駅に近い商業地域で、類似する取引事例の収集は極めて困難であったが、町田駅周辺の事例を中心に試算し得た比準価格は市場の実態を反映し実証的である。収益価格は賃料水準に基づく収益性を反映しており、想定要素を含むが当該地域においては重視すべき性格も有す。本件では、手法の適用過程でより説得力のある比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 町田5-1		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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	公示価格 1,920,000 円/㎡		[99.4] 100	100 [104.0]	100 [159.9]	[100.0] 100	1,150,000		交通 0.0		交通 +2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 町田(都)5-8		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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +65.0
	前年指定基準地の価格 2,740,000 円/㎡		[98.4] 100	100 [100.0]	100 [233.3]	[100.0] 100	1,160,000		画地 +4.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等から	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,160,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し、景気は依然として厳しい状況下にあるが、不動産需要には底堅さが見られる。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ駅に近い商業地域であり、需要は堅調ではあるものの、コロナ禍による影響の長期化が懸念される。						
	②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						