

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都) 5 - 3	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 小澤 勝実 印

鑑定評価額	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	395,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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]	300,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	所在及び地番並びに「住居表示」等	町田市原町田四丁目131番2「原町田4-16-21」				地積(㎡)	408	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	近商(80,400)防火 (その他) 駐車付置義務(100,400)	
1:1	店舗、事務所兼住宅 RC3	小規模飲食店等が建ち並び近隣商業地域	南東9.5m市道、南西側道	水道、ガス、下水	町田670m			
(2)近隣地域	範囲	東 110m、西 10m、南 30m、北 30m 標準的使用 中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模 400㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9.5m市道	交通施設	町田駅東方670m 法令 近商(100,400)防火 規制 駐車付置義務	
地域要因の将来予測	近隣地域は小規模な飲食店舗等が多く見られる商業地域であるが、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持で推移するものと思料される。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	416,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	279,000 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内及びJR横浜線、小田急線沿線の隣接市内の駅周辺の近隣商業地域と判定した。需要者は収益性を重視して取引を行う不動産事業者や投資家のほか、マンション開発業者、地縁性を有する個人事業者等が想定される。町田駅中心部から距離があるため、商業繁華性はやや劣る面はあるが、駅徒歩圏にあり、希少性が認められるため、相応の需要は見込めるエリアである。立地条件や取引内容等により個別性を有するため、中心価格帯は把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は町田駅周辺の取引事例を中心に収集・選択しており、地域要因の比較等の補正は適切な範囲内で行い得たことから一定の精度を有する。収益価格は中層店舗付共同住宅を想定した。試算過程で想定要素等を含み精度が劣るが、規範性を有する賃貸事例を基に査定しており、エリアの収益性を反映した理論的な価格である。以上より、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡にも留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -14.0 化 環境 0.0 要 環境 +9.5 補 画地 0.0 因 行政 -20.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	町田 5 - 5	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [74.6]	[103.0] 100	395,000		
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -14.0 化 環境 0.0 要 環境 +9.5 補 画地 0.0 因 行政 -20.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	町田(都) 5 - 7	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [74.6]	[103.0] 100	396,000		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 396,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	景気は依然として厳しい状況にあるが、不動産市場に対する影響は限定的であり、住宅地においてその影響は比較的少ない。			
	- 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	地域要因に大きな変動要因は見当たらないが、駅徒歩圏にあり、住宅用途としての需要も見込まれるため、希少性を有する。		
変動率 年間 -0.3% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		