

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
町田(都)5-4	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳 印
鑑定評価額	55,600,000 円		1㎡当たりの価格	373,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	295,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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				町田市森野二丁目818番2 「森野2-27-12」		②地積 (㎡)	149 ()	⑨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	近商 (80, 300) 準防					
	1:1.2	店舗兼事務所 S3		店舗ビル、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域		北東12m都道	水道、ガス、下水	小田急町田 850m	(その他) (90, 300)					
(2)	①範囲				東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m		②標準の使用		中層店舗付共同住宅地					
近隣地域	③標準的画地の形状等				間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	12m都道	交通施設	小田急町田駅 北西方850m		法令規制	近商 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗・事務所ビルのほか、店舗兼マンション等が混在する路線商業地域であり、周辺の道路網の整備により「町田」駅外周部の中高層化が進捗するものと予測される。												
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		392,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		256,000 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、町田市内のうち小田急線・JR横浜線の町田駅を中心とする路線商業地域である。主たる需要者は、地元法人、店舗兼事務所等の取得を目的とする不動産業者のほかマンション開発業者等である。地域内は中心市街地への接近性が認められ中小規模の事務所ビル、店舗兼共同住宅等を中心に、画地規模が纏まっているケースでは中高層マンションの利用も認められる。取引水準は、画地規模、建物の状況、取引内容の個性等により異なる。													
(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、町田駅中心部に近い路線商業地域である。自用・賃貸の利用が混在しているが、商業収益性を確保できる賃料水準の形成が困難なことから、収益価格はやや低位に試算された。昨今はマンション用地としての需要により価格を下支えしている。以上より、路線商業地域の商住混在地域としての地域特性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地からの価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	0.0	地域要因	街路	-6.0	
	標準地番号 町田5-12								交通	0.0		交通	+8.0	
(9) 指定からの検討	公示価格	[99.8]	100	100	[100.0]	370,000		環境	0.0		環境	+7.0		
	403,000 円/㎡	100	[100.0]	[108.6]	100			画地	0.0		行政	0.0		
								行政	0.0		その他	0.0		
								その他	0.0					
	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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	町田(都)5-7									交通	0.0		交通	+7.0
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格	[99.7]	100	100	[100.0]	374,000		環境	0.0		環境	-18.0		
	287,000 円/㎡	100	[100.0]	[76.6]	100			画地	0.0		行政	-10.0		
								行政	0.0		その他	0.0		
								その他	0.0					
	①-1 対象基準地の検討	③価格変動要因の形成要因の		[一般的要因] 低金利による資金調達や再開発による商業用不動産需要は堅調だが、新型コロナウイルスの影響による実需不動産取引の動向に留意が必要										
	[地域要因] 価格形成要因に特段の変動はない。													
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	■継続 ☐ 新規													
	前年標準価格	373,000 円/㎡												
	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/㎡												
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%									