

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日 提出
町田（都） 5－5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス
町田（都） 5－5	東京都	多摩第三	氏名	不動産鑑定士 盛田直浩 印

鑑定評価額	90,600,000 円	1㎡当たりの価格	284,000 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	225,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市南成瀬一丁目 8 番 1 3				②地積 (㎡)	319 ()	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, 200) 準防 高度 (2 種)				
	台形 1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 S 4	中層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域	南18m市道	水道 ガス 下水	成瀬 250m	(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 0 m、北 0 m				②標準的使用	中層店舗付共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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	1 8 m市道	交通施設	成瀬駅北西方 250m	法令規制	近商 (90, 200) 高度 (2 種)		
	⑤地域要因の将来予測	成瀬駅を中心とする商業地域であるが、特に地域要因の変動はなく、今後とも現状を維持していくものと予測する。									
	(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	290,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格	197,000 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、J R 横浜線・小田急線・東急田園都市線・京王線等の町田市並びに隣接市の商業地域である。主たる需要者は一般事業法人のほか、町田市内の個人、事業経営者等である。成瀬駅に近接するものの、町田市の中心商業地ほどの際立った繁华性はなく、住宅併用も見られ、需給関係は比較的安定していると思われる。立地条件や物件規模により価格総額が大きく異なるため中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件として機関投資家が欲しがらる程度の総額を持つ物件が少なく、1～2 階の賃貸需要は強含みだが、それ以上の階は弱含みで、住宅併用も見られる。以上より、市場の取引実態と収益性からの市場形成がなされる点を考慮し、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、標準地との均衡、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 町田 5-6							交通 0.0	交通 -11.0		交通 -11.0
(9) 指定基準地からの検討	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	環境 0.0	環境 -27.0		環境 -27.0
	前年指定基準地の価格 287,000 円/㎡							画地 0.0	行政 +10.0		行政 +10.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格 284,000 円/㎡				③ 価格形成要因の	⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
	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 -						その他 0.0			
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								
①-1 対象基準地の検討		[一般的要因]				新型コロナの影響が続く、町田市内では利便性、繁华性や自然的条件の優劣、利用状況等により不動産市況の二極化が鮮明である。					
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		[地域要因]				地域要因に特段の変化はないが、生活利便性が高い。					
②変動率		[個別的要因]				個別的要因に変動はない。					