

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） 5－6	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	78,500,000 円		1㎡当たりの価格	330,000 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	265,000 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		町田市中町一丁目 4 7 2 番 5 外 「中町 1－2 5－9」				②地積 (㎡)	238	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, 400) 防火				
	1. 5 : 1	事務所 R C 3	小規模な事務所ビル が多い路線商業地域	北東16m都道	水道 ガス 下水	小田急町田 750m	(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 100 m			②標準的使用	中層事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 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 6 m 都道	交通施設	小田急町田駅北方 750m	法令 規制	近商(100, 400)		
	⑤地域要因の 将来予測	事務所ビルを主とし、マンションも見られる路線商業地域であるが、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	中層事務所地					(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		337, 000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		214, 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。町田市の中心商業地域からやや離れた路線商業地域であるが、事務所需要以外に容積を考慮したマンション利用も見込まれるが、需要は幾分弱含みである。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	中心商業地域からやや離れた路線商業地域のため、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 階の事務所としての賃貸需要は強含みだが、それ以上の階は弱含みである。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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 -10.0 その他 0.0
	標準地番号 町田 5－4					327, 000					
(9) 指定 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 -20.0 その他 0.0
	町田（都） 5－7					328, 000					
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格 変動 要因の 形成 要因の		[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、繁華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。						
	前年標準価格 331, 000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、繁華性はやや劣る。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格										
		②変動率	年間 -0. 3 %	半年間 %							