

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
町田(都)5-6	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	79,000,000 円	1㎡当たりの価格	332,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月5日	(6)路線価	[令和4年1月]	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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		町田市中町一丁目 4 7 2 番 5 外 「中町 1 - 2 5 - 9 」				地積 (㎡)	238 ()	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)		
	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16 m 都道	水道、 ガス、 下水	小田急町田750 m			(100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 100 m				標準的使用	中層事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、		奥行 約 15 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	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750 m		法令規制	近商 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測	事務所ビルを中心としマンションもみ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、今後とも現状維持で推移するものと予測する。										
(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 349,000 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、小田急線、ＪＲ横浜線、東急田園都市線、京王線沿線等の商業地域を中心とする圏域である。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。町田市中心商業地域からやや離れた路線商業地域で、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。立地条件や物件規模により価格総額は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求める程度の規模を持つ物件は少なく、中心商業地域からやや離れているため１～２階より上層の事務所賃貸需要はやや弱みである。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、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0
	標準地番号 町田 5 - 4								標準交通	0.0	地域交通	+2.0
	公示価格 316,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.4]	[100.0] 100	328,000		標準環境	0.0	要因環境	+5.0
									補画地	0.0	因行政	-10.0
									正行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) 5 - 7		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 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	-7.0
									標準交通	0.0	地域交通	+2.0
	前年指定基準地の価格 286,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	[100.0] 100	328,000		標準環境	0.0	要因環境	+15.0
									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		
(10) 対年象標の基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 330,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉	コロナ禍の影響から脱し持ち直しの動きがみられるが、物価高等の新たな抑制要因もみられることから、今後の動向に注意が必要である。						
	- 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 / ㎡											
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %		〈地域要因〉	繁華性のやや劣る路線商業地域で、地域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。						