

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
町田(都) 5－7	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 長谷川 儒人 印

鑑定評価額	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	286,000 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]	230,000 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
					倍率種別	
(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 町田市成瀬が丘二丁目25番11					②地積 (㎡)	131	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	
	1.2 : 1	店舗兼住宅 W 2	小規模な小売店舗が多い駅前商業地域	南9 m 市道	水道、ガス、下水	成瀬150 m	高度(3種) (その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 0 m			②標準の使用	中低層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 11 m、規模 130 ㎡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	9 m市道	交通施設	成瀬駅の北西方150 m	法令規制 近商 (90,200) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(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 304,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 186,000 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、ＪＲ横浜線・小田急線・東急田園都市線沿線の駅前商業地域と中心とする圏域と判定した。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアにおける自営業を中心とする個人や、小規模事業者等が挙げられる。同エリアにおける商業繁華性は低く、居住用途への転換も見受けられる。市場における中心価格帯は、同じ条件の土地で総額4000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、ＪＲ横浜線「成瀬」駅に近接する近隣商業地域に存するが、当該地域における取引は自用目的が大半であり、一部収益目的での取引も見受けられる。また、収益還元法は試算価格の過程において想定要素を多分に含むため、本件にあっては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、さらに代表標準地との検討を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	①代表標準地 標準地番号 町田 5 - 5	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 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
	公示価格 286,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	285,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 287,000 円/㎡			③価格変動要因の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の影響により、先行きの不透明感が否めず、今後の取引価格の推移には注視する必要がある。			
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 町田 5 - 5 公示価格 286,000 円/㎡				〔地域要因〕 「成瀬」駅至近の近隣商業地域であり、特筆すべき地域要因はなく、地価も下落基調にある。			
	②変動率				〔個別的要因〕 特段の変動要因はない。			
	年間	-0.3 %	半年間		0.0 %			