

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
町田(都)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)5-8	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	1,560,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,700,000 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] 路線価又は倍率	2,160,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		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		町田市原町田六丁目782番5外「原町田6-3-9」				②地積 (㎡) (115)		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		商業 (80, 700) 防火
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 4F1B		金融機関、中高層店舗ビルが多い駅前の商業地域		北東12m道路	水道、ガス、下水	小田急町田 120m		(その他) 高度利用地区 駐車付置義務 (100, 700)
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 10 m				②標準的使用		中層店舗事務所地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡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 2 m道路	交通施設	小田急町田駅 南東方120m		法令規制	商業 高度利用地区 駐車付置義務 (100, 700) 防火
	⑤地域要因の将来予測		小田急町田駅に近接した商業地域であり、特段の変動要因は見受けられない。新型コロナウイルス感染症の影響を強く受けたが、人通りは回復しつつあり、今後も市の中心的商業地として推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地						(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 2,780,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 2,360,000 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	同一需給圏の範囲は東京多摩地区の鉄道主要駅徒歩圏内の商業地域を中心に、広域的には東京都心部の商業地域を含む圏域。中心となる需要者は投資法人や事業法人、大手企業である。新型コロナウイルス感染症による店舗・事務所需要低下の影響は未だ見られるものの、人通りは回復しつつあり、かつ立地的な稀少性から需要は底堅く推移している。立地条件や規模等により価格水準に幅が見られることから、中心的価格帯を把握することは困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町田市内の高度商業地の取引事例は限られることから、比準価格は町田市内における取引事例のほか、周辺各市の商業地の取引事例も多数収集することにより、市場の実勢を反映した価格を求めた。また商業地において需要者は収益性も考慮して取引価格についての意思決定を行うことが通常と考えられることから、比準価格と収益価格を十分に関連付け、不動産市場の動向、代表標準地価格、周辺公示価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号 町田5-9	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 0.0
	公示価格 2,700,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] / 100	2,700,000		交通 0.0		交通 0.0
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 0.0		行政 0.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(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 前年標準価格 2,700,000 円/㎡			③価格変動要因の	継続する低金利等を背景に投資用不動産需要は好調を維持しているが、国際政治情勢、国内外の経済情勢等により先行きは不透明である。					
	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 代表標準地 標準地 標準地番号 町田5-9 公示価格 2,700,000 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動は見受けられない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。					