

|          |     |        |     |                |
|----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社緒方不動産鑑定事務所 |
| 町田(都)5-9 | 東京都 | 多摩第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 山口美紀    |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 52,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 199,000 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] | 160,000 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                                                                                                                                                                                                                          |                                                    | 町田市森野六丁目3 5 8 番3 外                    |                |                |                                                                | 地積 (㎡)           | 264                                                       | 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   |                                                           | 準住居 (60,200) 準防高度 (2種最高31m) (その他)                         |                             |                                                      |
|                             | 1 : 1.5                                                                                                                                                                                                                                   | 店舗兼事務所 S 3                                         | 店舗、事業所のほか空地も見られる路線商業地域                |                | 南西16 m 市道      | 水道、下水                                                          | 小田急町田1.5 km      |                                                           | (70,200)                                                  |                             |                                                      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                                        | 東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 20 m                      |                                       |                |                | 標準的使用                                                          | 中層店舗兼共同住宅地       |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    | 間口 約 13 m、奥行 約 19 m、規模 250 ㎡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市道     | 交通施設                                                           | 小田急町田 北西方 1.5 km |                                                           | 法令規制                                                      | 準住居 (70,200) 準防高度 (2種最高31m) |                                                      |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                                 | 町田駅前から続く幹線道路沿いの路線商業地域で、特別な変動要因はなく概ね現状を維持するものと予測する。 |                                       |                |                |                                                                |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
| (3) 最有効使用の判定                | 中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 202,000 円 / ㎡                    |                |                |                                                                |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    | 収益価格 131,000 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                   | 同一需給圏は町田市及び周辺多摩地区を結ぶ比較的大きい道路沿いの路線商業地域である。土地の需要者は地縁を有する個人や法人、路線を通過する車両数に着目して賃貸用物件の建築を企図する事業者等である。駅徒歩圏又はバス便が多数ある場合には、景気の変動対策も兼ねて賃貸用共同住宅付店舗等へ建て替える事例も観察される。取引事例は少なく、建物・敷地規模、用途又は立地・事業主等により取引内容に個性が認められ、中心となる価格帯は把握しにくい。                      |                                                    |                                       |                |                |                                                                |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地は幹線道路沿いにおいて視認性が高く、前面道路は町田市の中心市街地に通じ、低層店舗や事業所のほか、店舗兼共同住宅等も観察される。需要者は、同一需給圏内の類似地域の投資採算性を反映した取引事例から求めた比準価格並びに地域の賃料水準を反映した収益価格を重視するものと把握され、両者の相対的信頼性は高いと判断し、両価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。                              |                                                    |                                       |                |                |                                                                |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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       | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)                                             | 内 取              | 標準化補正                                                     | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                        | 街路 -1.0<br>交通 -1.0<br>環境 -6.0<br>行政 +10.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号 町田 5 - 6                                                                                                                                                                                                                            | [100.0]<br>100                                     | 100<br>[100.0]                        | 100<br>[101.3] | [100.0]<br>100 | 198,000                                                        |                  | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -1.0<br>交通 -1.0<br>環境 -6.0<br>行政 +10.0<br>その他 0.0      |                             |                                                      |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                                   | 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 取              | 標準化補正                                                     | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                        | 街路 -7.0<br>交通 +7.0<br>環境 +45.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |
|                             | 町田(都) 5 - 7                                                                                                                                                                                                                               | [100.0]<br>100                                     | 100<br>[100.0]                        | 100<br>[144.3] | [100.0]<br>100 | 198,000                                                        |                  | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -7.0<br>交通 +7.0<br>環境 +45.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0       |                             |                                                      |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 199,000 円 / ㎡<br>- 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡ |                                                    |                                       | 価格変動形成要因       | 一般的要因          | 利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。 |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
|                             | 地域要因                                                                                                                                                                                                                                      | 特段の変動要因はない。                                        |                                       |                |                |                                                                |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
|                             | 個別的要因                                                                                                                                                                                                                                     | 個別的要因に変動はない。                                       |                                       |                |                |                                                                |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                                       | 年間 0.0 %                                           | 半年間 %                                 |                |                |                                                                |                  |                                                           |                                                           |                             |                                                      |