

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
町田(都)5-10	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇 印

鑑定評価額	47,800,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 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]	130,000 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
(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 町田市大蔵町字大蔵2 6 5 番 1 2					②地積 (㎡)	288	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	準住居 (60,200) 準防		
	1：1.5	店舗兼共同住宅 S 3	店舗、一般住宅等が混在する 路線商業地域	北東12 m 都道	水道	鶴川1.2 km	高度(2種最高31m) (その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m				②標準の使用	3 階建程度の店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 2 m都道		交通施設 鶴川駅西方1.2 km	法令規制 準住居 (70,200) 高度(2種最高31m)		
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられないことから、当面現況を維持するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼共同住宅地					(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 174,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格 96,700 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町田市内及び隣接する各市内の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域、商住混在地域。中心となる需要者は事業用地として利用する企業、建売分譲等を行う地元不動産業者である。路線商業地域としての店舗需要は弱さが見られるが、住宅需要は比較的底堅く、用途の多様性が認められることから地価は概ね横這い程度で推移している。用途・規模等により価格水準には幅があるが、中心的価格帯は標準的画地程度の規模で5 0 0 0 万円前後である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は都道沿いの路線商業地域であり、店舗やアパート等も見受けられるが、地価に相応した賃料水準が形成されているとはいえない面があり、収益価格は比準価格よりも低く求められた。収益性よりも市場性に着目した実需目的が中心の地域であることから、市場の実勢を的確に反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地価公示価格と検討の上、売り希望価格等の市場動向にも十分留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準価額と格しをた	①代表標準地 標準地番号 町田 5 - 13	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地 域 要 因 街路交通環境行政その他
	公示価格 166,000 円／㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	166,000			
(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	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地 域 要 因 街路交通環境行政その他
	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ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 166,000 円／㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 令和2年以降、新型コロナウイルス感染症の影響で世界規模での景気低迷により、国内景気は停滞気味であり、先行きは不透明である。 〔地域要因〕 特段の変動要因は見られないが、店舗の出店意欲はやや弱い状況にある。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	①ー 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 - 13								
	公示価格 166,000 円／㎡								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %						