

|           |     |        |     |                 |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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     |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 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] | 130,000 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        |             |
| (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                                                                                                                                                                                                |                                       | 町田市大蔵町字大蔵2 6 5 番 1 2                  |                |                |                                                                | 地積 (㎡)              | 288          | 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) (70,200) |                           |  |  |
|                             | 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            |              |                                            |                           |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                              | 東 90 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m           |                                       |                |                | 標準的使用                                                          | 3 階建程度の店舗兼共同住宅地     |              |                                            |                           |  |  |
|                             | 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 |                |                |                                                                |                     |              |                                            |                           |  |  |
|                             | 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) |  |  |
|                             | 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 95,600 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所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、同様の物件で総額 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言いがたい面があり、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、同一地点の標準地の変動率等も考慮して、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 標準地番号 町田 5 - 13                                                                                                                                                                                     |                                       | 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 訳          | 標準街路 0.0                                   | 地域 街路 0.0                 |  |  |
|                             | 公示価格 166,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                              |                                       | [100.0]<br>100                        | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100                                                 | 166,000             |              | 標準交通 0.0                                   | 域 交通 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 訳          | 標準交通 0.0                                   | 域 交通 0.0                  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                |                                       | [ ]<br>100                            | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100                                                     |                     |              | 標準環境 0.0                                   | 要 環境 0.0                  |  |  |
| (10) 対年象標の基準検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 166,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                       |                                       |                                       | 価格変動形成要因       | 一般的要因          | ワクチン接種から新型コロナの落ち着きが見られるが、ロシア・ウクライナ戦争は継続しており、先行きへの不透明感は依然として残る。 |                     |              |                                            |                           |  |  |
|                             | - 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 町田 5 - 13                                                                                                                                                 |                                       |                                       |                |                | 地域要因                                                           | 特段の変動要因は見られない状況である。 |              |                                            |                           |  |  |
|                             | 公示価格 166,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                              |                                       |                                       |                |                |                                                                | 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 0.0 %                             |                |                |                                                                |                     |              |                                            |                           |  |  |