

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱朝日不動産鑑定事務所
町田(都)5-11	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 美佐子 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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]	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	倍率種別	1.1 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		町田市野津田町字並木 1 8 5 2 番 3					地積 (㎡)	132 ()	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		
	台形 1:1	店舗兼事務所 W 2	都道沿いの店舗、営業所、住宅等が混在する地域		南20 m 都道	水道、ガス、下水	鶴川4.7 km		高度(2種最高31m) (その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 100 m、南 40 m、北 5 m					標準的使用	2 階建程度の店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 2 0 m 都道		交通施設	鶴川駅西方4.7 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	予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 121,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 65,100 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	同一需給圏は三多摩地域内幹線道路沿いで、事業所、流通業務施設、工場、ロードサイド関連施設を中心とする商住工混在地域。需要の中心は、自用目的の法人や、ロードサイド関連施設、住宅、アパート建設用地などの取得を目的とする不動産業者等が主体と想定される。需要は総じて弱く、画地規模、立地条件等の差異が大きいため中心価格帯は一定しない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては、同一需給圏内の商業地の取引はやや少ないものの、より広範囲の事例収集選択を行い適切な比較検討を行ったものであり信頼性は高い。また、収益価格は想定事項を含み低位に求められたが、収益性を十分に反映したものであり規範性は高い。よって、両試算価格を調整するに当たっては、比準価格を重視し、収益価格をも関連付けて、指定基準地及び地価公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、上記の通りに鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■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 訳	標 街路	0.0	地 街路	0.0
	標準地番号 町田 5 - 16							準 交通	0.0	域 交通	-1.0
	公示価格 139,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	118,000		化 環境	0.0	要 環境	+19.0
								補 画地	0.0	因 行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		
(9) 指か定ら基の準換地討	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 街路	0.0	地 街路	0.0
	町田(都) 5 - 10							準 交通	0.0	域 交通	+6.0
	前年指定基準地の価格 166,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [141.0]	[100.0] 100	118,000		化 環境	0.0	要 環境	+33.0
								補 画地	0.0	因 行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		
(10) 対年象標の基準換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 118,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	3月末の楽観ムードからは一転、ワクチン接種は進まず、コロナ以前の状態に戻り景気回復するにはなお時間を要する。					
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	芝溝街道沿いの商住工混在地域であり、同路線東方の地域では現在都道拡幅工事が進捗中。地価は概ね横ばいで推移している。					
					〔個別的要因〕	特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								