

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

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 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]	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	1.1 倍
					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」等町田市野津田町字並木1 8 5 2 番3					②地積(㎡)	132	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)準防高度(2種最高31m)(その他)		
	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		(70,200)		
(2)近隣地域	①範囲	東 90 m、西 100 m、南 40 m、北 5 m				②標準の使用	2階建程度の店舗兼事務所地			
	③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								
	④地域的特性	特記事項特記すべき事項はない。		街路2 0 m都道路		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)
	⑤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122,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格65,400 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	①□代表標準地 ■標準地	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	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	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118,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍前の地価水準に戻つつある一方で、エネルギー高、資材価格高騰、ウクライナ情勢など先行き不透明感は続く。				
	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 公示価格 円/㎡					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。				
	②変動率					特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。				
	年間	0.0 %	半年間			%				