

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
町田（都） 5－8	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 岡本 健治
鑑定評価額	1,670,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,890,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6)路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	2,280,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					町田市原町田六丁目782番5外 「原町田6-3-9」		②地積 (㎡)	692 (115)	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		商業 (80,700) 防火 (その他) 高度利用 駐車付置義務 (100,700)							
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 4 F 1 B	金融機関、中高層店 舗ビルが多い駅前の 商業地域	北東12m道路	水道 ガス 下水	小田急町田 120m									
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 10 m			②標準的使用		中層店舗事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、			規模		600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	12m道路	交通 施設	小田急町田駅南東方 120m	法令 規制	商業(100,700) 防火 高度利用 駐車付置義務						
	⑤地域要因の 将来予測	駅に近接した繁華性の高い高度商業地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。													
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(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		3,000,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		2,410,000 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	同一需給圏は町田駅を中心に、多摩地区主要駅及び相模大野駅等も含んだ駅前商業地域であり、広域的に把握される。需要者の中心は、不動産投資家、自社ビルを求める法人、マンションデベロッパー等である。町田駅前の繁華性の高い商業地域であり、コロナ禍に落ち込んだ賃貸需要は回復しつつあることから、物件取得の需要は旺盛である。画地規模や条件、公法上の規制等により価格水準が大きく異なり、市場における需要の中心価格帯を把握するのは困難である。														
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	町田駅前の商業地域に位置し、店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性、利便性に優れた商業地域であり、投資需要が見込める地域であるため、収益性についても考慮する必要がある。従って本評価においては、現実に成立した取引事例に裏付けられた実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、更に代表標準地等との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示 価格 を した	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	町田 5-9		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格		2,850,000 円/㎡		$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$		2,890,000	その他	0.0			
(9) 指定 基準 地 の 検 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/㎡				$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,790,000 円/㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 不動産市況は引き続き好調であるものの、金融緩和政策の見直し、円安、米国景気の変調、東欧、中東情勢等の波乱要因は多い。									
	①-2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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 町田 5-9 公示価格 2,850,000 円/㎡					[地域要因] 町田市中心市街地の繁華性の高い商業地域であり、コロナ禍の影響もあるが、需要は底堅い。地域要因に特段の変動要因は無い。									
						[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。									
	②変動率					年間	+3.6%	半年間	+1.4%						