

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 - 5	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	96,300,000 円	1㎡当たりの価格	302,000 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]	235,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等				町田市南成瀬一丁目 8 番 1 3				地積 (㎡)	319	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		近商 (80,200) 準防高度 (2種) (その他)							
	台形 1 : 1.5		店舗、事務所兼共同住宅 S 4		中層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域		南18 m 市道		水道、ガス、下水		成瀬250 m		(90,200)							
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 60 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用		中層店舗付共同住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形																	
	地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 1 8 m市道		交通施設		成瀬駅北西方250 m		法令規制 近商 (90,200) 準防高度 (2種)							
	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			中層店舗付共同住宅地						(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 308,000 円 / ㎡															
			収益還元法		収益価格 214,000 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 J R 横浜線・東急田園都市線・小田急線・京王線沿線に存し、用途の多様性が高い、最寄駅至近の希少性の高い近隣商業地域。需要の中心は、自用目的の法人、都心の不動産業者や投資を目的とする個人・法人が主体と想定される。マンション開発業者等の底堅い需要が見込まれる。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、比準価格を標準とし、収益価格をも関連付けて、標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえて、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	標準 街路 0.0		地 街路 -1.0		
	標準地番号 町田		5 - 6													準 交通 0.0		域 交通 -11.0		
	公示価格 207,000 円 / ㎡				[100.0] 100		100 [100.0]		100 [68.8]		[100.0] 100		301,000		化 環境 0.0		要 環境 -29.0			
															補 画地 0.0		因 行政 +10.0			
															正 行政 0.0		他 その他 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 街路 0.0		地 街路 -7.0		
	町田 (都) 5 - 7															準 交通 0.0		域 交通 +2.0		
																化 環境 0.0		要 環境 +2.0		
	前年指定基準地の価格				[100.0] 100		100 [100.0]		100 [96.8]		[100.0] 100		301,000		補 画地 0.0		因 行政 0.0			
	291,000 円 / ㎡														正 行政 0.0		他 その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 291,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の		〔一般的要因〕		物価高、資材価格高騰、金利政策の動向、一方で、長引く海外紛争地域の情勢不安定化により、先行き不透明感は当分の間持続する。											
	- 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								〔地域要因〕		最寄駅からは徒歩圏内にあり、街道沿いに位置する商業地域。地価は上昇傾向で推移している。									
	代表標準地		標準地								〔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。							
	標準地番号		-																	
	公示価格		円 / ㎡																	
	変動率	年間	+3.8 %	半年間	%															