

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	49,500,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 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]	135,000 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		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 180,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 103,000 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緩やかな上昇基調で推移している。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難い面があり、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、同一地点の代表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		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 0.0	
	標準地番号 町田 5 - 13								準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 170,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	172,000	補 画地 0.0	要 環境 0.0		
								正 行政 0.0	因 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	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	地 街路	
	-								準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		補 画地	要 環境		
								正 行政	因 行政		
								その他	その他		
(10) 対年ら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 169,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 コロナ禍は解消され経済活動は順調に進んでいるが、金融緩和政策的見直し、米国景気の変調、ウクライナ情勢等不安定要素は残る。						
	- 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 公示価格 170,000 円 / ㎡				〔地域要因〕 特に地域要因の変動は認められないが、一般的要因の影響を受けて、地価は緩やかな上昇基調で推移している。						
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 +1.2 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						