

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一豊不動産鑑定
町田(都) 5 - 1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 清水 豊

鑑定評価額	203,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,220,000 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]	960,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		町田市森野一丁目1378番3 「森野1-37-11」				地積 (㎡)	166	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		商業 (80,600) 防火	
	台形 1:2	店舗、事務所兼住宅 RC 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北東11.5 m 都道	水道、 ガス、 下水	小田急町田150 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	11.5 m都道		交通施設	小田急町田駅北方150 m 法令 商業 (100,600) 防火 規制 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	当該地域は繁華性の高い商業地域であり、地域内は古い建物が多く、徐々に建て替えが進み、繁華性の高い商業地域として更に発展していくものと思料する。								
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(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 1,280,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 975,000 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	対象基準地は小田急線町田駅に近い繁華性の高い商業地域で、町田市中心商業地の一角にある。同一需給圏は町田駅ばかりではなく都内市部の主要鉄道駅周辺商業地域で、需要者は賃貸ビルを求める投資家、不動産業者、開発業者等である。取引価格は規模により様々であり、また、立地条件によって大きく異なり、中心価格帯の把握は困難である。供給が少なく希少性が高いため、地価は上昇傾向が続いている。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格と収益価格には若干の開差が生じた。本件における比準価格は類似地域の規範性の高い取引事例から求められており、説得力は高い。また、収益価格は直接法による想定に基づく価格であるとはいえ、実現性の高い想定が行われており、収益性が重視される商業地においては重視すべきである。以上により本件では、比準価格と収益価格を関連づけ、さらに指定基準地等との均衡を考慮して、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 標準地番号 町田	標準地 5 - 1	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -5.0
	公示価格 2,050,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [164.7]	[100.0] 100	1,220,000	準 交通 0.0		域 交通 +2.0	
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 町田(都)	5 - 8	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	化 環境 0.0	要 環境 +70.0
	前年指定基準地の価格 2,790,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [238.9]	[100.0] 100	1,210,000	補 画地 +4.0		因 行政 0.0	
									正 行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,180,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内景気は緩やかに回復しているが、物価の上昇もあり消費支出は伸び悩んでいる。金利は上昇傾向にあるが、不動産市場は好調である。				
	- 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〕	地域要因に特段の変動は認められないが、希少性の高い商業地域にあり、地価は上昇傾向が続いている。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -			〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない				
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %							