

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社緒方不動産鑑定事務所
町田(都) - 2	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 山口美紀 印

鑑定評価額	43,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	196,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	155,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市南つくし野四丁目 6 番 2 7				地積 (㎡)	221 ()	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		1 低専 (40,80)		
	1 : 1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東5 m 市道	水道、ガス、下水	すずかけ台700 m		高度(1種) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14.8 m、奥行 約 14.8 m、規模			220 m程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 建築協約が存する。		街路 基準方位北、5 m 市道	交通 施設	すずかけ台駅 北西方 700 m		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制			
	地域要因の将来予測		駅徒歩圏の開静な住宅地域で、隣接南町田グランベリーパーク駅は急行停車駅となり、大規模商業施設等が開業し利便性が向上した。当面現状を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 196,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 51,000 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、小田急小田原線等沿線駅の町田市及び隣接住宅地域。主な需要者は物件の価格水準に応じ、圏内居住の一次取得層、買換層で、都心接近性等を志向する他地域からの転入者も見られる。利便性等に優れる駅徒歩圏内の物件の供給は少なく、相応の需要が存するが、経済の停滞等を背景に地価は横ばい傾向にある。市場の中心的価格帯は土地で 3 0 0 0 ~ 4 5 0 0 万円台程度、新築戸建物件は 4 0 0 0 ~ 6 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己利用目的の中規模戸建住宅が大半で、賃貸用戸建住宅等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が主体の快適性を重視する住宅地で、類似取引事例から求めた、相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、地価公示価格を標準とした価格及び指定基準地との検討、新型コロナウイルスによる影響等価格形成要因の変動等を踏まえ、上記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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 其他 0.0			
	標準地番号 町田 - 7										
	公示価格 220,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [111.3]	[104.0] 100	196,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 28	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 其他 0.0			
	前年指定基準地の価格 202,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [101.8]	[104.0] 100	197,000					
(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 196,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉 利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡										
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %										
				〈地域要因〉	隣接駅周辺の商業施設等の開業、最寄駅から概ね徒歩圏内にあって、良好な居住環境、都心への接近性等の観点から需要が認められる。						
				〈個別的要因〉	接面方位は南東で、相応の市場競争力を有する。個別的要因に変動はない。						