

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

鑑定評価額	43,500,000 円	1㎡当たりの価格	197,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	155,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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27				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)高度(1種)(その他)		
	1:1	住宅W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	すずかけ台700m			
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 20m、南 70m、北 30m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14.8m、奥行 約 14.8m、規模 220㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	建築協約が存する。	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	すずかけ台駅 北西方 700m	法令 1低専(40,80)高度(1種)規制	
	地域要因の将来予測	駅徒歩圏の閑静な住宅地域で、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。地価は安定的に推移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	197,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	50,900 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JR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、相応の需要が存し、地価は堅調に推移している。市場の中心的価格帯は土地で4500万円程度、新築戸建物件は6000万円程度である。								
(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、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討、経済社会活動の正常化への動き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)公規価示標準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	町田	- 7	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [111.3]	[104.0] 100	197,000		
(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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 -4.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	202,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [101.8]	[104.0] 100	198,000		
(10)対年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/㎡			価格変動状況要因の	変動率 年間 +0.5% 半年間 %	要因	要因	要因	要因
	- 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/㎡								
<p>〔一般的〕 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。</p> <p>〔地域〕 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。</p> <p>〔個別的〕 接面方位は南東で、相応の市場競争力を有する。個別的的要因に変動はない。</p>									