

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
町田(都) - 9	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	12,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	88,000 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]	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	倍率種別	1.1 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					町田市相原町字坂下 4 8 0 番 1 2 1		地積 (㎡)	143 ()	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)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い高台の住宅地域		西5.5 m 市道		水道、ガス、下水	相原1.3 km			
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 13 m、規模 145 ㎡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	基準方位北、5 . 5 m市道	交通施設	相原駅北東方1.3 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)
	地域要因の将来予測	高台の住宅地域であり、特に地域要因の変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地							(4)対象基準地の個別的要因	方位形状 +2.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 88,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 27,600 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、町田市北西部及び隣接市に存し、ＪＲ横浜線・京王相模原線の各駅を最寄駅とする住宅地域である。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアに居住する一次取得者が大半を占める。利便性がやや劣る高台傾斜地の住宅地域であるため、需要は弱含みと思われる。土地価格は 1 , 0 0 0 万円～ 1 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 2 , 5 0 0 万円～ 3 , 0 0 0 万円程度が中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が多い高台の住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半である。周辺地域にはアパートもありみられず、投資目的の取引は低調である。したがって、当該地域における賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、さらに基準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、本件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	地域 街路 +2.0		
	標準地番号 町田 - 35						準 交通 0.0		域 交通 +3.0			
	公示価格 91,500 円 / ㎡		[99.9] 100	100	100	[102.0] 100	化 環境 0.0		要 環境 -2.0			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 41		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	地域 街路 +1.0		
							準 交通 0.0		域 交通 +9.0			
	前年指定基準地の価格 112,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[102.0] 100	化 環境 0.0		要 環境 +17.0			
(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 89,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的要因〉	コロナ禍の影響から脱し持ち直しの動きが見られるが、物価高等の新たな抑制要因もみられることから、今後の動向に注意が必要である。						
	- 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											
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡											
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %											