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) - 11	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇 印

鑑定評価額	29,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	222,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	175,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	町田市森野三丁目 7 1 2 番 1 1 「森野 3 - 5 - 1 8」				地積 (m ²)	134	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 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	小田急町田 1.2 km	高度 (1 種) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 13.5 m、			規模	135 m ² 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	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	小田急町田駅北西方 1.2 km	法令 1 低専 (40, 80) 規制 高度 (1 種)
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、地域要因に大きな変動が無いことから、当分の間、現状の住環境を維持して推移していくものと予測される。						
(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 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	222,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	108,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として町田駅を最寄駅とする住宅地域の圏域である。需要者は、一次取得者のほか買替層も多く見られており、町田市のほか横浜市、相模原市等の隣接地域からの転入者も見られる。当該地域は、市の中心部に位置する閑静な住宅地域であることから比較的人気は高く潜在的な需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地は総額 3 0 0 0 万円前後、戸建住宅は総額 4 5 0 0 ~ 5 0 0 0 万円程度の物件である。							
(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、一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、個人需要者による自用目的での取引が一般的であるため、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、本件においては現実の不動産市場を反映した実証的、客観的な比準価格を標準として、理論的な収益性に着目した収益価格は参考に留め、さらに指定基準地との検討を踏まえ、昨今の不動産市況の動向に十分留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 -2.0 要 環境 -9.0 因 行政 +1.0 其他 0.0
	町田 - 41					222,000		
	公示価格	[100.0]	100	100	[105.0]	222,000		
202,000 円 / m ²	100	[102.0]	[93.7]	100				
(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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +26.0 因 行政 +6.0 其他 0.0
	町田 (都) - 40					222,000		
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[105.0]	222,000		
297,000 円 / m ²	100	[101.0]	[138.9]	100				
(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 222,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔 一般的要因 〕	令和 2 年以降、新型コロナウイルス感染症の影響で世界規模での景気低迷により、国内景気は停滞気味であり、先行きは不透明である。		
	- 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 / m ²					〔 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、地価はほぼ横ばいで推移している。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔 個別的要因 〕	特段の変化はなし。			