

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

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	224,000 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]	175,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				町田市森野三丁目712番11「森野3-5-18」				②地積(㎡)	134	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧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)			
	1:1.5		住宅W2		一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南4m市道		水道、ガス、下水		小田急町田1.2km					
(2)近隣地域	①範囲		東 40m、西 20m、南 20m、北 30m						②標準の使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 13.5m、規模 135㎡程度、形状 長方形													
	④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4m市道		交通施設		小田急町田駅北西方1.2km		法令規制 1 低専(40,80)高度(1種)			
	⑤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		224,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		107,000 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、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3000万円前後、戸建住宅は総額4500万円～5000万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、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 +4.0	
	標準地番号 町田 - 41										222,000		標準 交通 0.0 地域 交通 -2.0		標準 環境 0.0 要因 環境 -9.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	町田(都) - 40										223,000		標準 交通 0.0 地域 交通 +1.0		標準 環境 0.0 要因 環境 +27.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		ワクチン接種から新型コロナの落ち着きが見られるが、ロシア・ウクライナ戦争は継続しており、先行きへの不透明感は依然として残る。							
	■継続 □新規 前年標準価格 222,000 円/㎡						〔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、地価は横ばいから緩やかな上昇基調で推移している。							
	①-2 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						〔個別的要因〕		特段の変化はなし。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -															
	公示価格 円/㎡															
	②変動率		年間 +0.9 %		半年間 %											