

|            |     |        |     |               |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社東京アプレイザル  |
| 町田(都) - 13 | 東京都 | 多摩第 3  | 氏名  | 不動産鑑定士 長谷川 隼人 |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 36,300,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 157,000 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] | 125,000 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                   |    |                                                                                                                                                                                                                  |       | 町田市鶴川二丁目 1 6 番 1 6    |                                                                  |                    |     | 地積 (㎡)       | 231 ( )         | 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 (50,100) 高度(1種) (その他) |  |      |                      |
|                             | 1 : 1.5                                            |    | 住宅 W 2F 1B                                                                                                                                                                                                       |       | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 |                                                                  | 南東6 m 市道           |     | 水道、ガス、下水     |                 | 鶴川1.3 km       |         |                            |  |      |                      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                 |    | 東 100 m、西 100 m、南 10 m、北 70 m                                                                                                                                                                                    |       |                       |                                                                  | 標準的使用              |     | 低層住宅地        |                 |                |         |                            |  |      |                      |
|                             | 標準的画地の形状等                                          |    | 間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡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 6 m市道 |                 | 交通施設           |         | 鶴川駅北西方1.3 km               |  | 法令規制 | 1 低専 (50,100) 高度(1種) |
|                             | 地域要因の将来予測                                          |    | 近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。                                                                                                                                                           |       |                       |                                                                  |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
| (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 +4.0 |                            |  |      |                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                    |    | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                          |       | 比準価格 157,000 円 / ㎡    |                                                                  |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
|                             |                                                    |    | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            |       | 収益価格 60,900 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、町田市内の小田急線沿線各駅より徒歩又はバス便を要し、戸建住宅を中心とする既成住宅地域である。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアの居住者及び都心へ通勤する比較所得水準の高い一次取得者が大半を占める。市場における中心価格帯は、土地が3 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で5 0 0 0 万円台である。                                           |       |                       |                                                                  |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                    |    | 当該地域は、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される既成住宅地域で、自己使用目的での取引が大半であり、収益物件については、土地活用の観点から建設されたものが多い。対象不動産はやや駅距離があり、土地価格に見合う賃料収入が得られないことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに代表標準地との検討を踏まえ、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                                                         | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 訳 | 標準化補正        | 街路交通環境画地行政その他   | 地域要因行政その他      |         |                            |  |      |                      |
|                             | 標準地番号 町田 - 44                                      |    |                                                                                                                                                                                                                  |       |                       |                                                                  |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
| (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 / ㎡) | 内 訳 | 標準化補正        | 街路交通環境画地行政その他   | 地域要因行政その他      |         |                            |  |      |                      |
|                             | 前年指定基準地の価格                                         |    | [ ]                                                                                                                                                                                                              | 100   | 100                   | [ ]                                                              |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
|                             | 円 / ㎡                                              |    | 100                                                                                                                                                                                                              | [ ]   | [ ]                   | 100                                                              |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
| (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                                       |    |                                                                                                                                                                                                                  |       | 価格変動状況要因の             | 〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の影響により、取引件数が大幅に減少したが、その後の取引は比較的堅調といえる。       |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
|                             | ■継続 □新規<br>前年標準価格 157,000 円 / ㎡                    |    |                                                                                                                                                                                                                  |       |                       | 〔地域要因〕 近隣地域は、若干駅距離のある区画整然とした住宅地域であるが、特筆すべき地域要因はなく、地価も概ね横ばい傾向にある。 |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
|                             | - 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                  |    |                                                                                                                                                                                                                  |       |                       | 〔個別的要因〕 南東側幅員 6 . 0 m市道に面し、日照・通風等の居住環境がやや優る。その他の特段の変動要因はない。      |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
|                             | ■代表標準地 □標準地<br>標準地番号 町田 - 44<br>公示価格 157,000 円 / ㎡ |    |                                                                                                                                                                                                                  |       |                       |                                                                  |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |
| 変動率                         |                                                    | 年間 | 0.0 %                                                                                                                                                                                                            | 半年間   | 0.0 %                 |                                                                  |                    |     |              |                 |                |         |                            |  |      |                      |