

|            |     |        |     |               |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ㈱朝日不動産鑑定事務所   |
| 町田(都) - 14 | 東京都 | 多摩第 3  | 氏名  | 不動産鑑定士 佐藤 美佐子 |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 20,800,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 123,000 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] | 99,000 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                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                         | 町田市西成瀬一丁目 2 6 8 6 番 8 3<br>「西成瀬 1 - 1 0 - 6 」 |                 |                                          |                                                        | 地積<br>(㎡)             | 169<br>( ) | 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<br>(40,80)<br>高度(1種)<br>(その他) |                           |
|                             | 1 : 1.2                                                                                                                                                                                               | 住宅<br>W 2                                                                                                                                                                                               | 中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域                           |                 | 北西4 m<br>市道                              | 水道、<br>ガス、<br>下水                                       | 成瀬1.9 km              |            |                                    |                           |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                         | 東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 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 14 m、                          |                 | 規模                                       |                                                        | 170 ㎡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<br>基準方位北、4 m<br>市道                    | 交通施設                                                   | 成瀬駅北西方1.9 km          |            | 法令<br>規制                           | 1 低専<br>(40,80)<br>高度(1種) |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                         | 予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で推移するものと思料する。         |                 |                                          |                                                        |                       |            |                                    |                           |
| (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 +1.0    |                                    |                           |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                                                                                                                                                                       | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                 | 比準価格 123,000 円 / ㎡                            |                 |                                          |                                                        |                       |            |                                    |                           |
|                             |                                                                                                                                                                                                       | 収益還元法                                                                                                                                                                                                   | 収益価格 40,100 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 J R 横浜線・小田急線・東急田園都市線沿線で、町田市及び隣接市の圏域に存する中小規模一般住宅地である。需要者は、この圏域内に居住する、都心への通勤者層が大半を占める。最寄駅からは若干距離があり、利便性はやや劣る地域。高台に位置し、街路の系統性もやや劣る。地価は若干の下落傾向で推移している。取引価格は、新築戸建住宅で総額 3 , 5 0 0 万円程度が取引の中心となる価格帯である。 |                                               |                 |                                          |                                                        |                       |            |                                    |                           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                                                                                                                       | 当該地域の周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が支配的であって、多数の信頼性のある取引事例が収集できた。よって、両試算価格を調整するにあたっては、比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地及び地価公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りに決定した。                                             |                                               |                 |                                          |                                                        |                       |            |                                    |                           |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳        | 標準 街路 0.0 地 街路 +4.0                |                           |
|                             | 標準地番号 町田 - 3                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                         |                                               |                 |                                          |                                                        | 準 交通 0.0 域 交通 +1.0    |            |                                    |                           |
|                             | 公示価格 132,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                         | [ 99.6 ]<br>100                               | 100<br>[101.0]  | 100<br>[107.1]                           | 100                                                    | 化 環境 0.0 要 環境 +2.0    |            |                                    |                           |
|                             |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                         |                                               |                 |                                          |                                                        | 補 画地 +1.0 因 行政 0.0    |            |                                    |                           |
| (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<br>(円 / ㎡) | 内 訳        | 標準 街路 0.0 地 街路 +2.0                |                           |
|                             |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                         |                                               |                 |                                          |                                                        | 準 交通 0.0 域 交通 +16.0   |            |                                    |                           |
|                             | 前年指定基準地の価格 202,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                         | [100.5]<br>100                                | 100<br>[105.0]  | 100<br>[158.5]                           | 100                                                    | 化 環境 0.0 要 環境 +34.0   |            |                                    |                           |
|                             |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                         |                                               |                 |                                          |                                                        | 補 画地 +5.0 因 行政 0.0    |            |                                    |                           |
| (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<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 124,000 円 / ㎡<br>- 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                         |                                               | 価 変 動 形 成 要 因 の | 〈 一般的要因 〉                                | コロナ禍前の地価水準に戻つつある一方で、エネルギー高、資材価格高騰、ウクライナ情勢など先行き不透明感は続く。 |                       |            |                                    |                           |
|                             | 〈 地域要因 〉                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                         |                                               |                 | 最寄駅からはやや距離があり、高台に位置するため、地価はやや弱含みで推移している。 |                                                        |                       |            |                                    |                           |
|                             | 〈 個別的要因 〉                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                         |                                               |                 | 特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。                   |                                                        |                       |            |                                    |                           |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                   | 年間                                                                                                                                                                                                      | -0.8 %                                        |                 | 半年間                                      | %                                                      |                       |            |                                    |                           |