

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) - 15	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇 印

鑑定評価額	40,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	162,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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		町田市旭町三丁目 6 8 1 番 4 「旭町 3 - 1 9 - 8」				地積 (㎡)	252 ()	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 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		北4 m 市道	水道、 ガス、 下水	小田急町田1.9 km		高度(1種) (その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡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4 m 市道	交通施設	小田急町田駅北方1.9 km	法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 162,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 60,000 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、町田駅を中心として小田急線及び J R 横浜線沿線の住宅地域の圏域である。需要者の属性は地縁性を有する同一需給圏内の居住者、都心に通勤する一次取得者層が大半を占める。潜在的な需要は強く相続等による供給も見られるが、最寄駅からやや距離があるため地価は横ばいからやや弱含み程度で推移している。細分化された 1 2 0 ㎡程度の土地で総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で総額 3 5 0 0 万円程度が市場の中心価格帯である。									
(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、中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、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 価と 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 街路 +3.0	
	標準地番号 町田 - 48								準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
									化 環境 0.0	要 環境 +26.0	
	公示価格 222,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [132.4]	[100.0] 100	161,000	補 画地 +4.0	因 行政 +1.0		
								正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 町田(都) - 30		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 街路 +4.0	
									準 交通 0.0	域 交通 +5.0	
									化 環境 0.0	要 環境 -8.0	
	前年指定基準地の価格 172,000 円 / ㎡		[99.4] 100	100 [105.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	162,000	補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
								正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 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 ■継続 □新規 前年標準価格 163,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 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。					
	〈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、地価は横ばいからやや弱含みで推移している。									
	〈個別的 要因〉	特段の変化はなし。									
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								