

|            |     |        |     |                 |
|------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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     |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 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 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] | 130,000 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           |
| (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681番4「旭町3-19-8」  |                 |             |                | 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)高度(1種)(その他)                             |                       |
|                            | 1:1.2   | 住宅W2   | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 | 北4m市道       | 水道、ガス、下水       | 小田急町田1.9km   |   |                       |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 30m、西 30m、南 20m、北 20m  |                 |             | 標準的使用          | 低層住宅地  |   |                       |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 14m、奥行 約 17m、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4m市道     | 交通施設   | 小田急町田駅北方1.9km                                     | 法令 1低専(40,80)高度(1種)規制 |
|                            | 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   | 57,700 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JR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程度で推移している。細分化された120㎡程度の土地で総額2000万円程度、新築戸建住宅で総額3500万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/㎡)  | 内 街路 0.0 地 街路 +3.0                                |                       |
|                            | 町田 - 48   |  |                 |             |                |  | 標準 交通 0.0 域 交通 +1.0                               |                       |
|                            | 公示価格 223,000 円/㎡  | [100.3] 100  | 100             | [100.0] 100 | 162,000        | 補 環境 0.0 要 環境 +26.0  |   |                       |
|                            |   | 100  | [104.0]         | [132.4]     | 100            | 正 画地 +4.0 因 行政 +1.0  |   |                       |
|                            |   |  |                 |             |                | その他 0.0 行政 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   | 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 街路 0.0 地 街路 +4.0                                |                       |
|                            | 町田（都） - 30  |  |                 |             |                |  | 標準 交通 0.0 域 交通 +5.0                               |                       |
|                            | 前年指定基準地の価格 171,000 円/㎡  | [100.0] 100  | 100             | [100.0] 100 | 162,000        | 補 環境 0.0 要 環境 -8.0   |   |                       |
|                            |   | 100  | [105.0]         | [100.5]     | 100            | 正 画地 +5.0 因 行政 0.0   |   |                       |
|                            |   |  |                 |             |                | その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0   |   |                       |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 162,000 円/㎡   |  |                 | 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。 |   |                       |
|                            | - 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>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 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、地価は概ね横ばい程度で推移している。 |                       |
|                            | 変動率   | 年間 0.0 %   | 半年間 %           |             | 〔個別的要因〕        |  | 特段の変化はなし。   |                       |