

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) - 16	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	143,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	115,000 円 / m ²
(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
					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				町田市木曽東三丁目 9 7 3 番 4 「木曽東 3 - 1 8 - 3 9」				地積 (㎡)	122 ()	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		小規模一般住宅が多く見られる住宅地域		北東4.6 m 市道		水道、 ガス、 下水	古淵1.4 km		高度(1種) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 . 6 m市道		交通施設		古淵駅 北方1.4 km		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、小規模一般住宅が多く見られる住宅地域であり、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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 143,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格 50,100 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、ＪＲ横浜線沿線の町田市及び隣接市の一部を含む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ている。地域内には土地の細分化を伴う戸建住宅が見られる等の土地利用は進んでいる状況であるが、最寄駅からやや距離があるため地価は横這いからやや弱含み程度で推移している。需要の中心価格帯は土地で総額 2 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で総額 3 5 0 0 万円程度である。														
(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、小規模一般住宅等が多く見られる住宅地域であり、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 街路 0.0	地 街路 +8.0						
	標準地番号 町田 - 66								準 交通 0.0	域 交通 -2.0						
	公示価格 154,000 円 / ㎡		[99.7] 100	100 [101.0]	100 [107.7]	[101.0] 100	143,000	化 環境 0.0	要 環境 -4.0							
								補 画地 +1.0	因 行政 +6.0							
								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) - 21		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 +5.0						
									準 交通 0.0	域 交通 +2.0						
								化 環境 0.0	要 環境 -2.0							
								補 画地 +4.0	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付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 144,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 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。										
	- 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					〔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。										
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕 代替競争にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度については特段の変動はなし。										
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %															