

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

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 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]	115,000 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	町田市木曽東三丁目973番4「木曽東3-18-39」				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	小規模一般住宅が多く見られる住宅地域	北東4.6m市道	水道、ガス、下水	古淵1.4km		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、			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4.6m市道	交通施設	古淵駅 北方1.4km 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	47,700 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、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程度で推移している。需要の中心価格帯は土地で総額2000万円前後、新築戸建住宅で総額3500万円程度である。							
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	町田 - 66					143,000		
	公示価格	[100.0]	100	100	[101.0]			
	154,000 円/㎡	100	[101.0]	[107.7]	100			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	町田(都) - 21					143,000		
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[101.0]			
	154,000 円/㎡	100	[104.0]	[105.0]	100			
(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 継続 新規 前年標準価格 143,000 円/㎡			価格変動形状要因	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。	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	- 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/㎡							
	変動率	年間 0.0%	半年間 %					