別記様式第６

鑑定評価書（令和　３年地価調査）

令和　３年　７月　６日提出
町田(都)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社緒方不動産鑑定事務所
町田(都)　－ 17	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　山口美紀　印

鑑定評価額	28,600,000 円	１㎡当たりの価格	137,000 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]	110,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　３年　６月 21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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	町田市本町田字十六号２０４８番５１			②地積(㎡)	209 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	小田急町田2.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　20 m、南　30 m、北　30 m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形					
	④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　北西方 2.6 km
		法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域付近で事業中の都市計画道路「町田３・３・３６号線」の波及効果は未定である。バス便の居住環境が良好な住宅地で、当面現状を維持するものと予測する。					

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　137,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　58,500 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、小田急小田原線等沿線駅を最寄りとする町田市及び隣接市の住宅地域で、主な需要者は地縁性を有する圏内居住者や横浜、東京都心等へ通勤する一次取得層である。比較的開発素地が残り、小規模開発による総額を抑えた取引が多い。バス便でやや利便性に劣り、地価はやや弱含んで推移している。１５０～２００㎡程度の土地で２０００～３０００万円程度、新築戸建物件は３０００～４０００万円台程度が市場の中心的な価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から概ね平坦なバス便地域で、周辺に新築アパートは把握されず、投資目的の土地取得需要は低調である。土地価格に見合う賃料が見込めず、収益価格は低位に求められた。自用目的取引が主体の快適性を重視する住宅地で、類似取引事例から求めた、相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討、新型コロナウイルスによる影響等価格形成要因の変動等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田 － 10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 / 地域要因：街路 +4.0、交通 +2.0、環境 -2.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 136,000 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	[105.0] / 100	137,000		
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 町田(都) － 21	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +4.0、行政 0.0、その他 0.0 / 地域要因：街路 +6.0、交通 +7.0、環境 0.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [104.0]	100 / [113.4]	[105.0] / 100	137,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 138,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。
	①－２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／㎡		地域要因：居住環境が良好なバス便の住宅地域であるが、需要者は利便性、総額のほか新規開発の住宅地を選好する傾向もあり地価は弱含んでいる。
	②変動率　年間 -0.7 %　半年間 %		個別的要因：道路方位は南、日照等快適性に優れる標準的な画地で、相応の市場競争力を有する。個別的要因に特に変動はない。