

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
町田（都） - 19	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 岡本 健治

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 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1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27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	町田市南大谷字十六号1386番6				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等	1低専(40,80)高度(1種)							
	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	小田急町田 1.4km	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 64m、西 64m、南 56m、北 32m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 13.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形				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	小田急町田駅北東 1.4km	法令	1低専(40,80)高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。														
(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 +5.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	144,000	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0				
	収益還元法	収益価格	53,500 円/㎡					交通	0.0		交通	-1.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0		環境	-6.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+4.0		行政	0.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、小田急線・JR横浜線の町田駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー層である。町田駅から徒歩圏とは言いがたいものの、中心市街地との接近性は良好であり、需要は概ね横ばい傾向である。市場での需要の中心価格帯は、土地については2,500万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度が需要の中心である。															
(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、主に一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。主に利便性、快適性を重視する地域であり、相対的に収益価格より比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、更に指定基準地との秤量的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	町田 - 6	②時点修正	[ 99.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 104.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 93.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	144,000	⑦内訳	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 0.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	町田（都） - 30	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 105.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 117.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	145,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	145,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	コロナ禍収束の兆しが伺え、飲食店舗等の回復が期待されるものの、円安、原油高、米国利上げ、ウクライナ情勢等波乱要因は多い。							
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号	-			[地域要因]	地域要因に特段の変動要因はない。							
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に顕著な変化は見られない。								