

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都) - 23	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 小澤 勝実 印

鑑定評価額	21,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	95,500 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]	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	倍率種別	1.1 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					町田市図師町字三号 6 1 3 番 1 0		地積 (㎡)	221 ()	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		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		南東6 m 市道		水道、ガス、下水	淵野辺3 km			高度(1種) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 70 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡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 6 m 市道	交通施設	淵野辺駅 北東方 3 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	バス利用の戸建住宅地であり、格別な変動要因はなく、概ね現状を維持して推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位			+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		95,500 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格		34,200 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、J R 横浜線及び小田急線沿線各駅を最寄とする、バス便の住宅地域である。需要者の中心は、地縁性を有する市内及び隣接市の一次取得者層である。閑静な住宅地域であるが、バス便エリアで交通利便性はやや劣る。土地については150 ~ 200 ㎡程度で1500 ~ 2000 万円前後、新築戸建住宅について3000 ~ 4000 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	近隣地域及びその周辺地域は、共同住宅等も散見されるが、主に中規模程度の一般住宅を中心とした住宅地域である。自己使用目的での取引が中心で、賃貸需要は希薄であることから、類似不動産の取引価格等市場性を重視して購入の意思決定を行う傾向が強く、比準価格の規範性は高い。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地 街路	-1.0
	標準地番号 町田 - 30								準	交通	0.0	域 交通	0.0
	公示価格 97,300 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[104.0] 100	95,600	補	環境	0.0	要 環境	+7.0	
			100	[100.0]	[105.9]	100		正	画地	0.0	因 行政	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	+2.0
									準	交通	0.0	域 交通	+6.0
	前年指定基準地の価格 154,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[104.0] 100	96,300	補	環境	0.0	要 環境	+48.0	
			100	[104.0]	[160.0]	100		正	画地	+4.0	因 行政	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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 95,700 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されつつあるが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。						
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	駅から距離があるバス便の低層住宅地域であり、交通利便性が劣ることから、需給関係は弱含み傾向が続いている。						
						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-0.2 %	半年間		%							