

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一豊不動産鑑定
町田(都) - 24	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 清水 豊 印

鑑定評価額	35,900,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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]	125,000 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
(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	町田市三輪町字一号31番35				地積(㎡)	233	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W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	柿生1.1km	高度(1種)(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16.5m、			規模	231㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、4m市道	交通 柿生駅南西1.1km	法令 1低専(40,80)	高度(1種)	
	地域要因の将来予測	熟成した住宅団地で開発の余地は無く、当分の間、概ね現状で推移するものと思料する。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	69,800 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	対象基準地は小田急線柿生駅徒歩限界圏にある区画整然とした平坦な住宅地域で、同一需給圏は柿生駅及び鶴川駅の駅勢圏の住宅地域である。地勢は比較的平坦で、需要は堅調である。画地分割が進んでおり、中心的価格帯は戸建住宅で3千万円台で、一時取得者も十分に購入可能な水準であるが、200㎡を超える画地については、需要は弱い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を試算したが、両試算価格には開差が生じた。対象基準地は、戸建住宅地にあり、自己が居住する目的での需要がほとんどであり、売買にあたって、収益性が考慮されることは少ない。本件における比準価格は、規範性の高い多数の事例から求められた、市場性を直接反映した価格であり、高い説得力を有する。よって本件では、収益価格は参考にとどめ、比準価格を標準とし、指定基準地等との均衡を考慮して、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 地 街路 +5.0	
	町田 - 25						標準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	公示価格	[100.0]	100	100	[102.0]	154,000	化 環境 0.0 要 環境 -10.0	
	144,000 円/㎡	100	[104.0]	[91.7]	100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 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	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 地 街路 -4.0	
	町田(都) - 13						標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[102.0]	154,000	化 環境 0.0 要 環境 +5.0	
	158,000 円/㎡	100	[104.0]	[99.8]	100		補 画地 +4.0 因 行政 +1.0	
							正 行政 0.0 その他 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 155,000 円/㎡			価格変動形状要因	国内景気は新型コロナの影響が続いているが、一部で回復の動きがみられる。			
	- 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			価格変動形状要因	柿生駅徒歩圏の平坦な住宅地域で、土地の分割が進んでおり、小規模画地の需要は多いが、全体的には地価は弱含みで推移している。			
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡		価格変動形状要因	個別的要因に変化はない			
	変動率	年間	-0.6%					半年間