

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

鑑定評価額	35,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	154,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	125,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市三輪町字一号 3 1 番 3 5				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) 高度(1種) (その他)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		東4 m 市道	水道、ガス、下水	柿生1.1 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16.5 m、規模			231 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項		特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	柿生駅南西1.1 km		法令規制	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 56,900 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。地勢は比較的に平坦で、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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 +5.0 交通 -3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 町田 - 25						154,000					
(9) 指定か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 13		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
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡						154,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 154,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	国内景気は新型コロナの影響からは回復しつつあるが、新たにウクライナの影響も始まっており、物価の上昇が続いている。							
	- 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				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、全体的には地価は横ばいで推移している。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				個別的要因に変化はない							
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									