

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) - 26	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 山口美紀

鑑定評価額	22,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	152,000 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 5 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 23 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		町田市大蔵町字大蔵 2 5 9 番 7				地積 (㎡)	148	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 : 2	住宅 L S 2	小規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		南西6 m 市道	水道、ガス、下水	鶴川1.2 km			
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 15 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 16.5 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 町田市大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備要綱が存する。		街路 基準方位北、6 m 市道	交通施設 鶴川駅 西方1.2 km	法令規制 1 低専 (40,80) 高度(1種)				
	地域要因の将来予測	駅の再整備が進む小田急小田原線鶴川駅から概ね徒歩圏の平坦な住宅地域で、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		+4.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 152,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 61,100 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、主たる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。概ね徒歩圏にあり、周辺には開発素地も把握され、総額を抑えた取引を主体として、安定した需給関係が見込まれる。土地で２０００～３０００万円程度、新築戸建物件は４０００～５０００万円程度が市場における中心的な価格である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	概ね徒歩圏内にあるが、周辺に新築アパートは把握されず、新規の投資目的での土地取得需要は低調である。土地に見合う賃料が見込めず、収益価格は低位に求められた。快適性を重視する住宅地で、自用目的の取引が主体であり、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とし、収益価格を参考に留め、地価公示価格と規準した価格及び指定基準地との検討、経済社会活動の正常化への動き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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田 - 59		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 129,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [86.5]	100 100	152,000			
(9)指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
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [104.0]	100 100	151,000			
(10)対年ら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 151,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔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。					
	- 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				〔地域要因〕 最寄駅の鶴川駅では駅周辺整備が進んでおり、基準地は概ね徒歩圏内にあって、居住環境が良好な平坦な住宅地であり需要が認められる。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔個別的要因〕 道路方位は南西で、日照等快適性に優れる標準的な画地であり、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。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %							