

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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) - 27 | 東京都 | 多摩第 3  | 氏名  | 不動産鑑定士 清水 豊  |

|       |              |                         |                            |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 36,800,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 210,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

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)<br>路線<br>価 | [ 令和 4 年1月] | 165,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (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                                                                                                                                                                                                     |                             | 町田市金森一丁目 8 9 番 7 外<br>「金森 1 - 1 8 - 1 5」                          |                     |                                                           |                |                       | 地積<br>(㎡)          | 175<br>( ) | 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<br>処理施設状況          | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |            |            | 1 低専<br>(40,80)<br>高度(1種)<br>(その他) |      |  |
|                            | 1 : 1.2                                                                                                                                                                                                              | 住宅<br>W 2                   | 一般住宅のほかにアパー<br>トも見られる住宅地域                                         |                     | 北西4 m<br>市道                                               |                | 水道、<br>ガス、<br>下水      | 町田900 m            |            |            |                                    |      |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                   | 東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m |                                                                   |                     |                                                           |                | 標準的使用                 | 低層住宅地              |            |            |                                    |      |  |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                            |                             | 間口 約 12 m、奥行 約 14.5 m、規模 175 ㎡程度、形状 長方形                           |                     |                                                           |                |                       |                    |            |            |                                    |      |  |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                | 特記事項<br>特にない                |                                                                   |                     | 街路<br>基準方位北、4 m<br>市道                                     | 交通施設           | 町田駅南東900 m            |                    |            | 法令規制       | 1 低専<br>(40,80)<br>高度(1種)          |      |  |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                            |                             | 当該地域は小規模な戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、開発余地は少なく、当分の間概ね現状のまま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         |            |                                    | +1.0 |  |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              | 比準価格 210,000 円 / ㎡          |                                                                   |                     |                                                           |                |                       |                    |            |            |                                    |      |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                | 収益価格 154,000 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 J R 線町田駅徒歩圏にある戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。同一需給圏は小田急線・J R 線町田駅徒歩圏の住宅地域で、需要者の中心は地縁のある買い換え層である。取引価格の中心は土地で 3 , 5 0 0 万円前後、建物付で 4 , 5 0 0 千万円～5、0 0 0 万円、需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。                                          |                             |                                                                   |                     |                                                           |                |                       |                    |            |            |                                    |      |  |
| (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、さらに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<br>標準地番号 町田 - 18                                                                                                                                                                                         |                             | 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳                | 標準街路 0.0   | 地域街路 +4.0  |                                    |      |  |
|                            | 公示価格 183,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                   |                             | [100.0]<br>100                                                    | 100<br>[104.0]      | 100<br>[ 85.6]                                            | [101.0]<br>100 | 208,000               |                    | 標準交通 0.0   | 地域交通 -2.0  |                                    |      |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 町田(都) - 40                                                                                                                                                                                                   |                             | 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳                | 標準環境 0.0   | 地域環境 -16.0 |                                    |      |  |
|                            | 前年指定基準地の価格 297,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                             |                             | [101.3]<br>100                                                    | 100<br>[101.0]      | 100<br>[143.4]                                            | [101.0]<br>100 | 210,000               |                    | 標準画地 +4.0  | 要因行政 0.0   |                                    |      |  |
| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 208,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                      |                             |                                                                   | 価 変 動 形 成 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出始めており、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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                            |                             |                                                                   |                     | J R 町田駅徒歩圏の住宅地域で、地域要因に変化はないが、利便性が高く、需要は堅調で、地価は強含みで推移している。 |                |                       |                    |            |            |                                    |      |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                      |                             |                                                                   |                     | 個別的要因に変化はない                                               |                |                       |                    |            |            |                                    |      |  |
|                            | 変動率                                                                                                                                                                                                                  | 年間 +1.0 %                   | 半年間 %                                                             |                     |                                                           |                |                       |                    |            |            |                                    |      |  |