

|            |     |        |     |                 |
|------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 浅川不動産鑑定コンサルティング |
| 町田(都) - 28 | 東京都 | 多摩第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 浅川 肇 印   |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 47,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 202,000 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] | 160,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月23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)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等<br>町田市つくし野一丁目2 3 番 2 6                                                                                                                                                                                |                                       |                     |                       |                              |                                                               | ②地積<br>(㎡)              | 236<br>( )                        | ⑨法令上の規制等          |                   |             |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                                     | ④敷地の利用の現況                             | ⑤周辺の土地の利用の状況        | ⑥接面道路の状況              | ⑦供給処理施設状況                    | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                               | 1 低専<br>(40,80)         |                                   |                   |                   |             |
|                            | 台形<br>1：1                                                                                                                                                                                                               | 住宅<br>L S 2                           | 中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域 | 南5 m<br>市道            | 水道、ガス、下水                     | つくし野300 m                                                     | 高度(1種)<br>(その他)<br>建築協約 |                                   |                   |                   |             |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                                     | 東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m           |                     |                       |                              | ②標準の使用                                                        | 戸建住宅地                   |                                   |                   |                   |             |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                              | 間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形 |                     |                       |                              |                                                               |                         |                                   |                   |                   |             |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                  | 特記事項                                  | 特記すべき事項は無い          | 街路<br>基準方位北、5 m<br>私道 | 交通施設                         | つくし野駅 北方300 m                                                 | 法令規制                    | 1 低専<br>(40,80)<br>高度(1種)<br>建築協約 |                   |                   |             |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                              | 特別な変動要因はないため、当分は現状のまま推移するものと思われる。     |                     |                       |                              |                                                               |                         |                                   |                   |                   |             |
| (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                                                | 方位形状                    | +5.0<br>0.0                       |                   |                   |             |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                 | 比準価格 202,000 円/㎡                      |                     |                       |                              |                                                               |                         |                                   |                   |                   |             |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                   | 収益価格 52,000 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                   | 同一需給圏は、東急田園都市線を中心として、J R横浜線、小田急小田原線等沿線の各駅を最寄駅とする町田市及び隣接市等の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内の一次取得者、転入者等である。原則として建築協約により戸建住宅に用途が限定されているため、良好な居住環境を形成する住宅地域である。市場の中心価格帯は、土地が総額4 0 0 0万円～5 0 0 0万円程度、新築戸建住宅が総額5 0 0 0万円～6 0 0 0万円程度である。 |                                       |                     |                       |                              |                                                               |                         |                                   |                   |                   |             |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域であるため、個人需要者による自用目的での取引が一般的であり、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、本件においては現実の不動産市場を反映した実証的、客観的な比準価格を標準として、理論的な収益性に着目した収益価格は参考に留め、さらに、昨今の不動産市況の動向に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。                             |                                       |                     |                       |                              |                                                               |                         |                                   |                   |                   |             |
| (8)公規価示価格と格しをた             | ①■代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>町田                                                                                                                                                                                             | ②時点修正                                 | ③標準化補正              | ④地域要因の比較              | ⑤個別的要因の比較                    | ⑥対象基準地の標準価格<br>(円/㎡)                                          | ⑦内訳                     | 標準化補正                             | 街路交通環境画地行政その他     | 地域要因              | 街路交通環境行政その他 |
|                            | 公示価格<br>202,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                     | [100.0]<br>100                        | 100<br>[105.0]      | 100<br>[100.0]        | [105.0]<br>100               | 202,000                                                       |                         | +5.0<br>0.0<br>0.0                | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 0.0<br>0.0<br>0.0 |             |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                | ②時点修正                                 | ③標準化補正              | ④地域要因の比較              | ⑤個別的要因の比較                    | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡)                                          | ⑦内訳                     | 標準化補正                             | 街路交通環境画地行政その他     | 地域要因              | 街路交通環境行政その他 |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                       | [ ]<br>100                            | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]            | [ ]<br>100                   |                                                               |                         |                                   |                   |                   |             |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 202,000 円/㎡                                                                                                                                                                          |                                       |                     | ③価格変動形成要因の            | 〔一般的要因〕<br>〔地域要因〕<br>〔個別的要因〕 | 令和2年以降、新型コロナウイルス感染症の影響で世界規模での景気低迷により、国内景気は停滞気味であり、先行きは不透明である。 |                         |                                   |                   |                   |             |
|                            | ①ー 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 町田                                                                                                                                                           |                                       |                     |                       |                              | 最寄駅より徒歩圏の住環境が良好な住宅地域であるが、画地が大きく総額が張るため地価はほぼ横這い程度で推移している。      |                         |                                   |                   |                   |             |
|                            | 公示価格 202,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                        |                                       |                     |                       |                              | 特段の変化はなし。                                                     |                         |                                   |                   |                   |             |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                                    | 年間 0.0 %                              | 半年間 0.0 %           |                       |                              |                                                               |                         |                                   |                   |                   |             |