

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

鑑定評価額	47,900,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 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]	160,000 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	倍率種別	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		町田市つくし野一丁目23番26				地積 (㎡)	236 ()	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)建築協約					
	台形1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		南5 m市道	水道、ガス、下水	つくし野300 m							
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地							
	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							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い		街路基準方位北、5 m市道	交通施設	つくし野駅 北方300 m		法令規制	1 低専(40,80)高度(1種)建築協約				
	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 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 203,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 51,500 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4000万円～5000万円程度、新築戸建住宅が総額5000万円～6000万円程度である。													
(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り、個人需要者による自用目的での取引が一般的であるため、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、同一地点の標準地の変動率等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公価表示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 町田 - 39		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	街路 0.0	地域	街路 0.0		
	公示価格 202,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	203,000		準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	要因	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9)指か定ら基の準地討	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/㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 その他	要因	交通 0.0 環境 0.0 行政 その他		
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 202,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	ワクチン接種から新型コロナの落ち着きが見られるが、ロシア・ウクライナ戦争は継続しており、先行きへの不透明感は依然として残る。								
	- 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〉	特に地域要因の変動は認められないが、一般的要因の影響を受けて、地価は横ばいから緩やかな上昇基調で推移している。							
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 町田 - 39						〈個別的要因〉	特段の変化はなし。						
	公示価格 202,000 円/㎡													
変動率			年間 +0.5 %	半年間 +0.5 %										