

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) - 31	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇 印

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 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]	115,000 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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					町田市根岸一丁目1 1 番 1 5					②地積 (㎡)	150	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 (50,100)	
	1 : 1.5		住宅 W 2		一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域		北西6 m 市道		水道、ガス、下水		淵野辺1.9 km		高度(1種) (その他)	
(2)近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m					②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路基準方位 北6m 市道		交通施設		淵野辺駅北東方1.9 km		法令規制 1 低専 (50,100) 高度(1種) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動が無いことから、当分の間、現状の住環境を維持して推移するものと予測される。											
(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 143,000 円/㎡						(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
		収益還元法		収益価格 59,000 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、J R 横浜線沿線で概ね町田市及び周辺市等の低層住宅地域の圏域である。需要者の属性は町田市及び周辺市等に居住する個人が中心である。当該地域は、換地処分済みの区画整理事業地内に存し環境条件は概ね良好であるが、バス便地域に位置しており交通利便性はやや劣るため地価は横這いからやや弱含みで推移している。土地は1 5 0 ㎡程度で総額2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 万円程度、戸建住宅は総額3 5 0 0 ～ 4 5 0 0 万円程度が市場の中心価格帯である。												
(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、一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、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、さらに指定基準地との検討を踏まえ、昨今の不動産市況の動向に十分留意の上、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		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 (円/㎡)		⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	標準地番号 町田 - 11		[99.7]		100		100		[101.0]		142,000		準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
	公示価格 133,000 円/㎡		100		[104.0]		[90.4]		100		142,000		化 環境 0.0 要 環境 -13.0	
											補正 画地 +4.0 因 行政 +5.0		正 行政 0.0 他 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 (円/㎡)		⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0
	町田(都) - 21		[99.7]		100		100		[101.0]		142,000		準 交通 0.0 域 交通 +5.0	
	前年指定基準地の価格		[99.4]		100		100		[101.0]		143,000		化 環境 0.0 要 環境 -1.0	
	155,000 円/㎡		100		[104.0]		[105.0]		100		143,000		補正 画地 +4.0 因 行政 -1.0	
											正 行政 0.0 他 0.0		他 0.0	
(10)対年々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				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕 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。							
	■継続 □新規 前年標準価格 144,000 円/㎡													
	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													
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〔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、地価は横ばいからやや弱含みで推移している。							
	公示価格 円/㎡													
	②変動率		年間 -0.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕 特段の変化はなし。							