

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

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 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		町田市根岸一丁目 1 1 番 1 5					地積 (㎡)	150	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 (50,100) 高度(1種) (その他) 地区計画等			
	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地						
	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									
	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 6 m 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		
	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 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 56,600 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概ね横這い程度で推移している。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、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -13.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 町田 - 11		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [90.4]	[101.0] 100	143,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 21		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	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 154,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [104.0]	100 [105.0]	[101.0] 100	143,000					
(10) 対年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 143,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔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、地価は横ばい程度で推移している。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 特段の変化はなし。							