

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
町田(都) - 33	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 長谷川 隼人 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	83,200 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]	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	倍率種別	1.1 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		町田市下小山田町字向台 4 0 1 4 番 2 3					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 (40,80)	
	1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域		南東 6 m 市道		水道、ガス、下水	淵野辺 3 km		高度 (1 種) (その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 17 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 . 0 m 市道		交通施設	淵野辺駅の北東方 3 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1 種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域が形成されており、当該地域において近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 83,200 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 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、町田市北西部に存し、ＪＲ横浜線及び小田急多摩線沿線の各駅からバス便を要する地域で、戸建住宅を中心とする住宅地域と判定した。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアに居住する一次取得者が大半を占める。また、同エリアでは利便性が劣ることに起因し、依然として需要は弱含みで推移している。市場における中心価格帯は、土地が 1 2 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅が 3 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		当該地域は、戸建住宅を中心とする新興住宅地域で、自己使用目的での取引が中心である。また、収益物件については地区計画による制約及び利便性が劣ることに起因し、当該地域では見受けられないため、収益還元法の適用は断念した。したがって本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、本件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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 +2.0	
	標準地番号 町田 - 74								準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 95,000 円 / ㎡		[99.4] 100	100	100	[104.0] 100	82,900		化 環境 0.0	要 環境 +15.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 41		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 -2.0	
									準 交通 0.0	域 交通 +14.0	
	前年指定基準地の価格 112,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[104.0] 100	82,700		補 画地 0.0	因 行政 0.0	
			100	[100.0]	[140.8]	100			正 行政 0.0	その他 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 83,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈 一般的要因 〉	新型コロナウイルス感染症の影響により、先行きの不透明感が否めず、今後の取引価格の推移には注視する必要がある。					
	- 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 〉	淵野辺駅からバス利用の住宅地域であり、特筆すべき地域要因はなく、地価はやや下落基調にある。					
					〈 個別的要因 〉	南東側幅員 6 . 0 m 市道に面し、日照・通風等の居住環境がやや優る。その他の特段の変動要因はない。					
	変動率	年間 -0.4 %	半年間 %								