

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱朝日不動産鑑定事務所
町田(都) - 34	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 美佐子

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,700 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]	64,000 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
(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	町田市上小山田町3027番6				地積(㎡)	140	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W2	丘陵地に低層住宅が建ち並ぶ住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	淵野辺3.5km					
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 50m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、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	標準方位北、5m市道	交通施設	淵野辺駅北方3.5km	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	予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で推移するものと思料する。									
(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	+2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,700 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JR横浜線・小田急線・京王線沿線で、町田市及び隣接市の圏域に存する中小規模一般住宅地域である。需要者は、この圏域内に居住する、一次取得層が大半を占める。最寄り駅からは距離があり、バス利用地域である。高台に位置し、利便性にやや劣る地域であり、地価は下落傾向で推移している。取引価格は、新築戸建住宅で総額3,000万円程度が取引の中心となる価格帯である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域であり、自用目的の取引が支配的である。よって、経済合理性に適合しない収益還元法は適用せず、規範性のある多数の取引事例から試算した比準価格を標準とし、指定基準地及び地価公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りに決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +16.0 因 行政 -1.0 その他 0.0	
	町田	- 55	[99.8]	100	100	[102.0]	81,800				
	公示価格	96,900 円/㎡	100	[101.0]	[119.4]	100					
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +18.0 要 環境 +20.0 因 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	112,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[102.0]	81,500				
	前年標準価格	82,000 円/㎡	100	[100.0]	[140.2]	100					
(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		82,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動要因	コロナ禍前の地価水準に戻つつある一方で、エネルギー高、資材価格高騰、ウクライナ情勢など先行き不透明感は続く。	変動要因	区画整然とした高台の一団地であるが、バス利用地域で、需要は弱い。		
	- 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	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +18.0 要 環境 +20.0 因 行政 -1.0 その他 0.0	
	町田	- 41	[100.0]	100	100	[102.0]	81,500				
	前年指定基準地の価格	112,000 円/㎡	[100.0]	100	[140.2]	100					
	前年標準価格	82,000 円/㎡	100	[100.0]	[140.2]	100					
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%						