

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) - 37	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 美佐子 印

鑑定評価額	24,200,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		町田市木曽西五丁目1401番7 「木曽西5-22-24」				②地積 (㎡)	(173)	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 (40,80)							
	台形 1.2:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 閑静な分譲住宅地域	北東5 m 私道	水道、 下水	古淵1.9 km		高度(1種) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、		規模		165 ㎡程度、		形状 台形						
	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、5 m 私道	交通施設	古淵駅北東方1.9 km	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	⑤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	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位形状		+1.0 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		140,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		50,600 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、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所得者層が大半を占める。市内でも、バス便利用地域であり、利便性にやや劣る地域であり、地価は若干の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3,500万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	当該地域の周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が支配的であって、多数の信頼性のある取引事例が収集できた。よって、両試算価格を調整するにあたっては、比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+2.0 -1.0 -14.0 +6.0 0.0
	公示価格 133,000 円/㎡		[99.7] 100		100 [104.0]	100 [92.1]	[101.0] 100	140,000							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 町田(都)		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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+4.0 +5.0 -2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 155,000 円/㎡		[99.4] 100		100 [104.0]	100 [107.0]	[101.0] 100	140,000							
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 141,000 円/㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕		3月末の楽観ムードからは一転、ワクチン接種は進まず、コロナ以前の状態に戻り景気回復するにはなお時間を要する。							
	①-2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〕		最寄駅からはやや距離があり、街区の整然性がやや劣り、地価はやや下落傾向で推移している。							
	②変動率					年間		-0.7 %		半年間		%		〔個別的要因〕 特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。	