

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
町田(都) — 38	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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]	81,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					町田市本町田字乙五号 3 0 2 2 番 2 3					②地積 (㎡)	181 (20)	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) 高度 (1種) (その他)							
	1 : 2		住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域		南4 m 私道		水道、ガス、下水		町田3.9 km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 40 m、南 35 m、北 20 m										②標準の使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、奥行 約 19 m、規模 180 m ² 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、4 m 私道		交通施設		町田駅北方3.9 km		法令規制		1 低専 (40,80) 高度 (1種)	
	⑤地域要因の将来予測		高台傾斜地の住宅地域であり、特に地域要因の変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。																	
(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 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		105,000 円/㎡															
	収益還元法		収益価格		38,000 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、ＪＲ横浜線・小田急線・東急田園都市線・京王線等の沿線の町田市及び隣接市の住宅地域である。主たる需要者は都心へ通勤する一次取得者であるが、周辺市からの転入もみられる。利便性がやや劣り、高台傾斜地の住宅地域であるため、需要は弱含みと思われる。土地価格は1，700万円程度、新築戸建住宅は総額3，200万円程度が中心価格帯である。																			
(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が多い高台の住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半である。周辺地域にはアパートもあまりみられず、投資目的の取引は低調である。したがって、当該地域における賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、さらに基準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、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	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 地域 街路 0.0					
	標準地番号 町田 — 15										104,000		準 交通 0.0 域 交通 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 地域 街路 +4.0					
	町田(都) — 30										106,000		準 交通 0.0 域 交通 +6.0							
	前年指定基準地の価格		[99.5]		100		100		[105.0]		104,000		化 環境 0.0 要 環境 +8.0							
	110,000 円/㎡		100		[102.0]		[108.0]		100		104,000		補 画地 +2.0 因 行政 0.0							
(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				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕													
	■継続 □新規				④地域要因の比較		〔地域要因〕													
	前年標準価格 106,000 円/㎡				⑤個別的要因の比較		〔個別的要因〕													
	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				⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		個別的要因に変動はない。													
	□代表標準地 □標準地				⑦内訳		標準 街路 0.0 地域 街路 +4.0													
	標準地番号 —				100		100		[105.0]		106,000		準 交通 0.0 域 交通 +6.0							
	公示価格 円/㎡				[100.0]		[102.0]		100		106,000		化 環境 0.0 要 環境 +46.0							
	②変動率				年間 -0.9 % 半年間 %		[108.0]		100		106,000		補 画地 +5.0 因 行政 0.0							
							[161.0]		100		106,000		正 行政 0.0 その他 0.0							