

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) - 41	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 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]	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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					町田市相原町字中ヶ谷戸857番41		②地積(㎡)	165	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W2		中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域		北5 m市道	水道、ガス、下水	相原450 m																									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 15 m、南 25 m、北 25 m					②標準の使用		低層住宅地																							
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 165 ㎡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、5 m市道		交通施設		相原駅北東方450 m		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	低層住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		方位			0.0																				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		112,000 円/㎡																												
	収益還元法		収益価格		34,400 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、町田市北西部及び隣接市に存し、ＪＲ横浜線・京王相模原線の各駅を最寄駅とする、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域である。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。市場における中心価格帯は、土地が１，０００万円台から２，０００万円程度、新築戸建住宅が３，０００万円台程度である。																																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半である。収益物件は、主として土地活用の観点から建設されたもので、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、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、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 標準地番号		町田		②時点修正		－ 13		③標準化補正	100		④地域要因の比較	100		⑤個別的要因の比較	100		⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	112,000		⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		0.0		地 域要因		街路交通環境行政その他		0.0	
	公示価格		112,000 円/㎡		[100.0] 100		[100.0]		100		[100.0]		100		[100.0]		100		112,000				0.0		0.0		0.0		0.0		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	100		④地域要因の比較	100		⑤個別的要因の比較	100		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		地 域要因		街路交通環境行政その他					
	前年指定基準地の価格		円/㎡		[] 100		[]		100		[]		100		[]		100						0.0		0.0		0.0		0.0		0.0		
(10)対年ら象標の基準検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		一般的な要因										コロナ禍の影響から脱し持ち直しの動きがみられるが、物価高等の新たな抑制要因もみられることから、今後の動向に注意が必要である。												
	継続 前年標準価格 112,000 円/㎡								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		継続 代表標準地 標準地番号 町田 13		公示価格 112,000 円/㎡		④地域要因		ＪＲ横浜線相原駅から徒歩圏内の既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。		⑤個別的要因		個別的要因に変動はない。												
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 0.0 %																												