

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
町田(都) - 4	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	233,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市原町田二丁目 1 3 2 7 番 1 3 「原町田 2 - 2 7 - 2 6 」				地積 (㎡)	97 ()	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		2 中専 (50,150) 準防 高度(2種最高31m) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパ ート等が見られる住宅地域		北西4 m 市道	水道、 ガス、 下水	町田1 km		(60,150)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 9 m、		規模		99 m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4 m 市道	交通 町田駅南東方1 km 施設	法令 2 中専 (60,150) 準防 規制 高度(2種最高31m)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動が無いことから、当分の間、現状の住環境を維持して推移していくものと予測される。								
(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			+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		235,000 円 / ㎡					
	収益還元法		収益価格		106,000 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、小田急町田駅及び J R 横浜線町田駅を最寄駅とする住宅地域を主として、小田急線及び J R 横浜線沿線の住宅地域の圏域である。需要者は町田市及び隣接市に居住する個人が中心である。当該地域は、街路条件はやや劣るが、最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、交通接近条件は良好であるため需要は底堅い。土地は 1 0 0 ㎡で総額 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 万円程度の物件が市場の中心価格帯である。									
(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、一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域であるが、個人需要者による自用目的での取引が一般的であり、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、本件においては現実の不動産市場を反映した実証的、客観的な比準価格を標準として、理論的な収益性に着目した収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討等を踏まえ、周辺公示価格、市場動向に留意の上、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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +5.0
	標準地番号	- 33							準 交通 0.0	域 交通 -6.0
	公示価格	156,000 円 / ㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [67.0]	[101.0] 100	231,000		化 環境 0.0	要 環境 -30.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	町田(都)	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	補 画地 +2.0	因 行政 -3.0
	前年指定基準地の価格	314,000 円 / ㎡	[105.7] 100	100 [101.0]	100 [142.8]	[101.0] 100	232,000		正 行政 0.0	その他 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 224,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	コロナ禍は解消され経済活動は順調に進んでいるが、金融緩和政策の見直し、米国景気の変調、ウクライナ情勢等不安定要素は残る。				
	- 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				〔地 域 要 因〕	特に地域要因の変動は認められないが、一般的要因の影響を受けて、地価は上昇基調で推移している。				
	代表標準地	標準地			〔個別的 要 因〕	特段の変化はなし。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %							