

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	16,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	103,000 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]	79,000 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				町田市本町田字乙五号 3 0 2 2 番 2 3				地積 (㎡)	181 (20)	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 (40,80) 高度(1種)	
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 10 m、西 40 m、南 35 m、北 20 m		標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、奥行 約 19 m、規模 180 ㎡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 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)			
	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 103,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 37,700 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、町田市及び隣接市の、ＪＲ横浜線、小田急線、東急田園都市線、京王線等の沿線の住宅地域である。主な需要者は都心へ通勤する一次取得者である。利便性がやや劣り、高台傾斜地の住宅地域であるため、需要は弱含み傾向である。土地は 1 , 5 0 0 万円から 2 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 , 0 0 0 万円から 3 , 5 0 0 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はさほどみられず、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未成熟で、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、さらに標準地との均衡、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	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 0.0		
	標準地番号 町田 - 15								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 109,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [108.0]	[105.0] 100	104,000	化 環境 0.0	要 環境 +8.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 30		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	標準 街路 0.0	地 街路 +4.0		
	前年指定基準地の価格 173,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [168.7]	[105.0] 100	104,000		準 交通 0.0	域 交通 +6.0		
									補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
									正 行政 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 104,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		雇用、所得環境改善で景気は緩やかに回復しているが、海外景気の下振れが景気下押しリスクとなっており、今後の動向に留意が必要。					
	- 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〕		地域要因に特段の変動はないが、高台の傾斜地であり生活利便性はやや劣るため、需要は弱含みである。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %									