

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	日本不動産格付株式会社												
町田（都）－11		東京都	多摩第 3		氏名	不動産鑑定士 岡本 健治												
鑑定評価額		32,300,000 円			1㎡当たりの価格			241,000 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] 路線価又は倍率		190,000 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			倍率種別		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		町田市森野三丁目 7 1 2 番 1 1 「森野 3－5－1 8」					②地積 (㎡)		134 ( )		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)					
	1:1.5		住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南 4m 市道		水道 ガス 下水		小田急町田 1.2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 13.5 m、規模 135 ㎡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 市道		交通施設		小田急町田駅北西方 1.2km		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。															
(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 +5.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 241,000 円／㎡														
		収益還元法		収益価格 109,000 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		同一需給圏の範囲は、町田駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー層である。中心市街地への接近性に優れ、利便性の高い地域地域であるため、需要は旺盛である。市場での需要の中心価格帯は、土地については 3,000 万円台半ば、新築戸建住宅は 5,000 万円程度が需要の中心である。																
(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、主に一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。主に利便性、快適性を重視する地域であり、相対的に収益価格より比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、更に指定基準地等との秤量的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +4.0		
	標準地番号 町田 - 41													交通 0.0 交通 -2.0				
(9) 指定基準地		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	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +3.0	
		町田（都） - 40													交通 0.0 交通 +1.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討		①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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		環境 0.0 環境 +30.0	
		前年標準価格 231,000 円／㎡													画地 +2.0 行政 +1.0			
		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地													行政 0.0 その他 0.0			
		標準地番号 -													その他 0.0			
		公示価格 円／㎡																
		②変動率		年間 +4.3 %		半年間 %												