

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一豊不動産鑑定
町田(都) - 39	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 清水 豊

鑑定評価額	12,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	95,800 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]	77,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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				町田市真光寺町字十一号 1 1 9 0 番 4				地積 (㎡)	130	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)				
	不整形 1 : 1		住宅 W 2		住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域		北西6.3 m 市道		水道、下水		鶴川3.5 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m		標準的使用		低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北、6 . 3 m市道		交通 鶴川駅北西方3.5 km		法令 1 低専 (40,80) 高度 (1種)								
			事項		路		施設		規制								
地域要因の将来予測		当該地域は利便性の劣る住宅地域であり、開発の速度は遅く、当分の間概ね現状のまま推移するものと思料する。															
(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		方位形状		+1.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		95,800 円 / ㎡											
		収益還元法		収益価格		38,400 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		対象基準地は小田急線鶴川駅バス便の既存住宅地で、同一需給圏は市内小田急線沿線バス便の住宅地域である。需用者の中心は地縁のある一時取得者または周辺賃貸住宅居住者である。売れ筋は戸建て住宅で 3 0 0 0 万円 ~ 3 5 0 0 万円である。利便性は劣るが価格が低額なため需要はそこそこあり、地価は横ばいで推移してる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では比準価格と収益価格を試算したが、両試算価格には開差が生じた。対象基準地は戸建住宅地にあり、自己が居住する目的での需要がほとんどで、売買にあたって収益性が考慮されることは少ない。本件における比準価格は、規範性の高い多数の事例から求められた、市場性を直接反映した価格であり高い説得力を有する。よって本件では、収益価格は参考にとどめ、比準価格を標準とし、さらに指定基準地等との均衡を考慮して、鑑定評価額を決定した。															
(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 +4.0	
	標準地番号 町田 - 8										95,600			準 交通 0.0		域 交通 +1.0	
		公示価格		[100.0]		100		100		[101.0]				補 画地 +1.0		要 環境 +40.0	
		142,000 円 / ㎡		100		[101.0]		[148.5]		100				正 行政 0.0		因 行政 +1.0	
														その他 0.0		その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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 0.0	
	町田 (都) - 13										95,200			準 交通 0.0		域 交通 +7.0	
		前年指定基準地の価格		[101.9]		100		100		[101.0]				補 画地 +4.0		要 環境 +54.0	
		160,000 円 / ㎡		100		[104.0]		[166.4]		100				正 行政 0.0		因 行政 +1.0	
														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 95,800 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の		〔一般的要因〕		国内景気は緩やかに回復しているが、物価の上昇もあり消費支出は伸び悩んでいる。金利は上昇傾向にあるが、不動産市場は好調である。								
	- 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〕		地域要因に変動は認められず、地価は横ばいで推移している。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない								
	公示価格 円 / ㎡																
変動率		年間 0.0 %		半年間 %													