

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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) - 37 | 東京都 | 多摩第 3 | 氏名 | 不動産鑑定士 浅川 肇 |

| | | | |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 24,700,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 143,000 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] | 115,000 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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 町田市木曽西五丁目 1 4 0 1 番 7 「木曽西 5 - 2 2 - 2 4」 | | | | 地積 (㎡) | 173 () | 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) | |
| | 台形 1.2 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模の一般住宅が多い 閑静な分譲住宅地域 | | 北東 5 m 私道 | 水道、 下水 | 古淵 1.9 km | | (その他) | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 50 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 15 m、奥行 約 12 m、 | | 規模 165 ㎡程度、 | | 形状 台形 | | | |
| | 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、5 m 私道 | 交通 施設 | 古淵駅北東方 1.9 km | | 法令 規制 | 1 低専 (40,80) 高度(1種) | |
| | 地域要因の将来予測 | 予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で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 143,000 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 50,900 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 J R 横浜線沿線で、町田市及び隣接市の圏域に存する中小規模一般住宅地域である。需要者は、この圏域内に居住する一次所得者層が大半を占める。市内でもバス便利用地域であり、利便性にやや劣る地域であるが、住宅需要の高まりに伴い、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。市場での需要の中心価格帯は、土地については 2 0 0 0 万円 ~ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 0 0 0 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、中規模の一般住宅が多い閑静な分譲住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。それゆえ主に利便性、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、収益価格は参考に留め、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) 公価 表示 価格 と 格 し を た | 代表標準地 標準地番号 町田 | 標準地 - 11 | 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 の標準価格 (円 / ㎡) | 内 訳 | 標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 街路 +2.0 交通 -1.0 要 環境 -14.0 因 行政 +6.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 135,000 円 / ㎡ | | [100.8] 100 | 100 [104.0] | 100 [92.1] | [101.0] 100 | 143,000 | | | |
| (9) 指か 定ら 基の 準検 地討 | 指定基準地番号 町田(都) | - 21 | 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 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 街路 +4.0 交通 +5.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡ | | [101.9] 100 | 100 [104.0] | 100 [109.2] | [101.0] 100 | 142,000 | | | |
| (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 141,000 円 / ㎡ | | | 価 格 変 動 形 成 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、金融緩和政策的見直し、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 | | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +1.4 % | 半年間 % | | 〔地域 要因〕 | 最寄駅からはやや距離があるため、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。 | | | | |
| | | | | | 〔個別的 要因〕 | 特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。 | | | | |