

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) - 2	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇

鑑定評価額	46,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	211,000 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]	165,000 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				町田市南つくし野四丁目 6 番 2 7				地積 (㎡)	221 ()	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 : 1		住宅 W 2		中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東5 m 市道		水道、ガス、下水		すずかけ台700 m			(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 20 m、南 70 m、北 30 m				標準的使用		戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 14.8 m、奥行 約 14.8 m、規模 220 ㎡程度、形状 正方形														
	地域的特性		特記事項		建築協約が存する。		街路 基準方位北、5 m 市道		交通施設		すずかけ台駅 北西方 700 m		法令規制 1 低専 (40,80) 高度 (1種)				
	地域要因の将来予測		駅徒歩圏の閑静な住宅地域で、隣接する南町田グランベリーパーク駅は急行停車駅となり、大規模商業施設等が開業し利便性が向上した。地価は安定的に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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 211,000 円 / ㎡													
		収益還元法		収益価格 51,000 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 J R 横浜線、東急田園都市線、小田急小田原線等沿線駅の町田市及び隣接市の住宅地域。主な需要者は物件の価格水準に応じ、圏内居住の一次取得層及び買替層で、都心接近性等を志向する他地域からの転入者も見られる。利便性等に優れる駅徒歩圏内の物件の供給は少なく、相応の需要が存し、地価は堅調に推移している。市場の中心的価格帯は土地で 3 5 0 0 ~ 5 5 0 0 万円程度、新築戸建物件は 5 5 0 0 ~ 6 5 0 0 万円程度である。															
(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、中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、賃貸用戸建住宅等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が主体の快適性を重視する住宅地域で、類似取引事例から求めた相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、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 +2.0	
	標準地番号 町田 - 7													準 交通 0.0		域 交通 +2.0	
	公示価格 232,000 円 / ㎡		[102.0] 100		100 [105.0]		100 [111.3]		[104.0] 100		211,000		化 環境 0.0		要 環境 +7.0		
													補 画地 +5.0		因 行政 0.0		
													正 行政 0.0		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) - 28													準 交通 0.0		域 交通 +6.0	
														化 環境 0.0		要 環境 -3.0	
	前年指定基準地の価格		[104.8] 100		100 [105.0]		100 [102.8]		[104.0] 100		210,000		補 画地 +5.0		因 行政 0.0		
													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付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 202,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 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						〔地域要因〕		隣接駅周辺の商業施設等の充実、最寄駅から徒歩圏内の立地、良好な居住環境、都心への接近性等の観点から需要が認められる。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕		特段の変化はなし。								
	変動率		年間 +4.5 % 半年間 %														