

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
町田(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
町田(都)-1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳 印
鑑定評価額	25,800,000 円		1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		町田市金森六丁目1308番45 「金森6-16-3」				地積 (㎡)	200 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち 並び閑静な住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	町田 2.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 70 m、南 70 m、北 60 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 13.5 m、規模		200 ㎡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 6 m市道	交通 施設	町田駅 南東方2.7km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域であり、特別な変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測される。											
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 129,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 52,000 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、主に町田駅の南東方に位置する住宅地域と判断される。主たる需要者は、自己居住用の戸建住宅の利用を目的とするエンドユーザーが中心であり、町田市内及び周辺市等に居住するファミリー層である。中規模一般住宅を中心とする閑静な住宅地域であるが交通利便性はやや劣る地域である。土地は約200㎡程度で2,500万円前後、新築戸建住宅で4,000万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、最寄り駅からの接近性がやや劣るバス利用を中心とする中規模の一般住宅地域である。自用目的での取引が中心である地域的特性を有することから収益性を重視して取引が行われるケースは少ない。以上から、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格検討を踏まえ、さらに昨今の不動産市況、売り希望価格等の推移等も勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 町田-68		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 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -5.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 128,000 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	[100.0] 100	128,000						
(9) 指定 からの 標準地 検討	指定基準地番号 町田(都)-28		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 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +15.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 202,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [148.8]	[100.0] 100	129,000						
(10) 対 象 年 の 標 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡ -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/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因]	利便性や居住環境が良好な地域での需要は堅調であるが、新型コロナウイルスの影響による実需の不動産取引の推移動向に留意が必要。						
						[地 域 要 因]	中小規模の低層住宅を中心とする住宅地域で地域要因に特段の変動はない。						
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
変動率		年間 0.0 %	半年間 %										