

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)-6	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志 印
鑑定評価額	40,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	158,000 円/m ²	

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]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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		町田市西成瀬二丁目2154番112 「西成瀬2-35-5」				地積 (㎡)	258 ()	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		
	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ閑静な住宅地 域		北6.5m市道	水道、 ガス、 下水	成瀬 1.3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 45 m、西 45 m、南 45 m、北 25 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 14 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	建築協約がある		街 路	基準方位北 6 . 5 m市道	交通 施設	成瀬駅 北方1.3km	法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度1種	
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地として熟成しており、特段の変動要因は見受けられないことから、当面現況を維持するものと予測される。									
(3)	最も有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	方位		0.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格		158,000 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		49,000 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「R横浜線「成瀬」駅を最寄り駅とする住宅地域を中心に、広域的には町田市南東部、及びこれと隣接する各市内の住宅地域を含む圏域。需要者は地縁を有する一次取得者、及び買い替え層が中心である。街区の整然とした、住環境の良好な住宅地であるが、画地が大きく総額が高むことから、取引価格水準は横ばい傾向である。住宅用地の中心となる価格帯は標準的画地程度の規模の土地で4,000万円前後である。								
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域周辺は中規模一般住宅が整然と建ち並び、駅から若干距離がある住宅地であり、取引は自己居住目的のものが大部分で、収益目的での取引は少ない。このような地域において市場参加者は市場性に着目して取引を行うことが通常と考えられることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、周辺公示価格、市場動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示 標準 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 町田-40		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 化 補 正	街路 0.0	街路 0.0	
	公示価格 141,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	156,000		交通 0.0	交通 -5.0	
(9) 指定 基準 地 の 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	環境 0.0	環境 -6.0	
	前年指定基準地の価格 202,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [120.7]	[100.0] 100	159,000		画地 0.0	行政 +1.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 158,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	コロナ禍により景気の先行きは依然不透明であるが、不動産市場への影響は限定的であり、低金利を背景に住宅需要は安定している。						
	-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/㎡				[地 域 要 因]	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見受けられない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。				