

鑑 定 評 価 書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 6日提出
町田(都)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	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
鑑定評価額	40,800,000 円		1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		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		町田市西成瀬二丁目 2 1 5 4 番 1 1 2 「西成瀬 2 - 3 5 - 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 高度(1種) (40, 80)		
	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	比準価格 158,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 48,400 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		同一需給圏の範囲は「JR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。中心的な需要者は町田市内、及び周辺各市に居住する一次取得者、及び買い替え層である。駅からは若干距離があるものの住環境に優れた住宅地で需要は堅調であり、取引価格水準は概ね横ばい傾向である。市場における中心的な価格帯は、標準的画地程度の規模の土地で 4 , 0 0 0 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以上の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、建築協約により共同住宅の建築が制限されていることもあり、収益物件の取引は少ない。取引においては市場性が重視される地域であり、取引事例比較法においては類似性の高い取引事例に基づき信頼性の高い比準価格が求められていることから、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	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 0.0 交通 -5.0 環境 -6.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 町田-40										
(9) 指定 からの 基準 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 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 +12.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	町田(都)-28										
	前年指定基準地の価格										
(10) 対 象 年 標 準 価 格 等 か の 前	-1 対象基準地の検討		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因		コロナ禍においても住宅需要は堅調であったが、国際政治情勢、国内外の経済情勢により景気の先行きは不透明感を増している。					
	■ 継続 ☐ 新規			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。					
	前年標準価格 158,000 円/㎡			個別的 要 因		個別的要因に変動はない。					
	-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										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								