

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) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
町田(都) - 8	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 谷 和也 印

鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 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 1 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 21 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		町田市高ヶ坂二丁目1598番31 「高ヶ坂2-26-3」				地積 (㎡)	148 ()	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)					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い高台の住宅地域		北西4 m 市道	水道、 ガス、 下水	町田1.3 km		高度(1種) (その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 25 m、南 70 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模		150 ㎡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 4 m 市道	交通施設	町田駅 東方 1.3 km	法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)				
	地域要因の将来予測	低層戸建住宅が建ち並び成熟した住宅地であり、格別な変動要因はなく概ね現状を維持して推移するものと予測するが、新型コロナウイルス感染症の影響には引き続き注視を要する。												
(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 +1.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 157,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 57,900 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	同一需給圏は町田駅から徒歩圏にある住宅地域が存する圏域である。主な需要者は町田市及び隣接市に居住する給与所得者の個人で居住の快適性とともにより利便性も重視する傾向にある。駅から徒歩でアクセス可能な住宅地域であり安定した需要がみられる。需要の中心となる価格帯は、土地については150㎡程度で2,500万円前後、新築戸建住宅については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	近隣地域及びその周辺地域は、アパート等の収益物件は少なく、中規模程度の一般住宅を中心とした住宅地域である。主な市場参加者は住宅地の取得を目的とする個人で、賃貸需要は弱いことから、類似不動産の取引価格等の市場性を重視して購入の意思決定を行う傾向が強い。以上より、対象不動産に係る市場の実態を考慮のうえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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	地域街路	0.0		
	標準地番号 町田 - 6								標準交通	0.0	地域交通	-2.0		
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.0]	100	100	[101.0]			標準環境	0.0	要因環境	-15.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	+3.0		
									標準交通	0.0	地域交通	+2.0		
	前年指定基準地の価格 297,000 円/㎡		[100.0]	100	100	[101.0]			標準環境	0.0	要因環境	+70.0		
			100	[101.0]	[189.3]	100			補画地	+1.0	因行政	+6.0		
(10)対年対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 157,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が続く中、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。								
	- 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〉	標準的な住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響もあり地価は下落で推移している。							
							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %											