

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
町田(都)-8	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
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]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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)高度(1種)						
	1:1.2	住宅W2	中規模の一般住宅が多い高台の住宅地域	北西4m市道	水道、ガス、下水	町田1.3km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東150m、西25m、南70m、北100m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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	標準方位北、4m	交通施設	町田駅東方1.3km	法令規制					
	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、大きな変動要因も認められないことから、今後も現況利用のまま推移するものと予測する。											
(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	156,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	60,300 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	同一需給圏は町田市及び隣接市のJR横浜線、小田急小田原線、東急田園都市線沿線の住宅地域である。主たる需要者は都心や横浜方面へ通勤する一次取得者で、周辺市からの転入も見られる。最寄り駅からやや距離があるものの徒歩圏内にあり、戸建住宅が建ち並び良好な住環境が形成されており、需要は比較的安定している。市場の中心価格帯は、土地は基準地の規模で2500万円前後、新築戸建で4000万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は最寄り駅からやや距離のある低層住宅地であり、個人の自己利用目的での取引が中心で、取引にあたっては居住の快適性、利便性が重視される傾向にある。一方、収益性を重視して取引されるケースは少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。従って市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	町田-6						標準化補正	交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格	133,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [82.5]	[101.0] 100	157,000	環境	0.0		環境	-15.0	
								画地	+4.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9)指定からの検討	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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	297,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [101.0]	100 [192.7]	[101.0] 100	156,000	交通	0.0		交通	+2.0	
								環境	0.0		環境	+73.0	
								画地	+1.0		行政	+6.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10)対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 156,000 円/㎡		価格変動要因の形成状況	[要因]	一般的 [要因] コロナ禍による社会生活への影響は弱まってきたが、海外情勢、物価高等の不透明感もあり、今後の動向には引き続き注視する必要がある。						
	-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			[地域]	町田駅からやや距離のある低層住宅地域であり、特段の変動要因は見られず、地価は横這い傾向で推移している。						
	標準地番号	公示価格	円/㎡			[個別的]	個別的な要因に変動はない。						
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%							