

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
町田（都） －10	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 岡本 健治
鑑定評価額	28,600,000 円		1㎡当たりの価格	207,000 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 1日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市南成瀬六丁目10番12				②地積 (㎡)	138	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,100) 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 R C 2	一般住宅が多く建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	成瀬 600m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 14.0 m、		規模		140 m程度、形状 ほぼ長方形					
	④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	成瀬駅南東600m	法令規制	1 低専(50,100) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の一般住宅を中心とする住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	207,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	93,100 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、J R横浜線成瀬駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー一層である。最寄駅からの接近性に優れる区画整然とした住宅地域であり、需要は堅調である。市場での需要の中心価格帯は、土地については3,000万円～3,500万円程度、新築戸建住宅は5,000万円台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、アパート等が散見されるものの、主に一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。それゆえ主に利便性、快適性を重視する地域であり、相対的に収益価格より比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を重視し、収益価格を参考にとり、更に指定基準地との相対的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 -3.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 町田 -16										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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 +5.0 環境 -3.0 行政 -1.0 その他 0.0
	町田(都) -28										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 206,000 円/㎡ ①-2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/㎡			③価格形成要因の検討	[一般的な要因] コロナ禍収束の兆しが見え、飲食店舗等の回復が期待されるものの、円安、原油高、米価高、ウクライナ情勢等波乱要因は多い。 [地域要因] 最寄駅からの接近性に比較的に優れた地域であり、需要は底堅く推移している。地域要因に特段の変動要因は無い。 [個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。						
	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %								