

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)-32	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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 倍率種別	94,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月21日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		町田市山崎町字十四号2020番1				②地積 (㎡)	142 ()	⑨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 (40, 80) 高度(1種)			
	台形 1:1.5	住宅 L S2	一般住宅のほか農地、空地等が見られる住宅地域	西4.2m市道	水道、下水	古淵 2.2km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 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、4.2m市道	交通施設	古淵駅 北東方2.2km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	周囲には農地や空地が見られる既成の住宅地域で、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 形状		+2.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		117,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位 形状		+2.0 0.0	
	収益還元法	収益価格		46,600 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小田急小田原線及びJR横浜線沿線のバス便の住宅地域である。主たる需要者は圈内居住の地縁性ある個人及び都心や周辺地域へ通勤する一次取得者である。最寄駅からバス利用で利便性がやや劣るものの、周囲では新規供給が行われており、総額の面からも需給関係は比較的安定している。市場の中心価格帯は土地が1500万円～2000万円程度、新築戸建が3000万円～3500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用に当たっては、自己利用目的の取引が主で、居住の快適性、利便性が重視される傾向のなか、多数の信頼性ある取引事例を収集できた。一方、周囲に見られるアパート等は主に遊休地の有効活用によるもので、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。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	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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 町田-15							交通 0.0		交通 -1.0
	公示価格 110,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [95.1]	[102.0] 100	116,000	環境 0.0	環境 -3.0		
							画地 +2.0	行政 0.0		行政 0.0
							行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
							その他 0.0			
(9) 指定からの検討	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	地域要因	街路 +6.0
	町田(都)-21							交通 0.0		交通 +6.0
	前年指定基準地の価格	[100.6] 100	100 [104.0]	100 [130.3]	[102.0] 100	117,000	環境 0.0	環境 +16.0		
	154,000 円/㎡						画地 +4.0	行政 0.0		行政 0.0
							行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
							その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[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。				
	■ 継続 ☐ 新規									
	前年標準価格 117,000 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			[地域要因]	既成の住宅地域で特段の変動要因は見られないが、需給関係は安定しており、地価は横這い傾向で推移している。					
☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
標準地番号										
	公示価格 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
②変動率										
	年間	0.0 %	半年間	%						