

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)-35	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志 印
鑑定評価額	19,100,000 円		1㎡当たりの価格	145,000 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 5日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		町田市金森東一丁目1 1 5 2 番 8 「金森東 1 - 2 1 - 3」					地積 (㎡)	132 ()	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	住宅 W2	一般住宅のほかにア パート等が見られる 住宅地域		北4m私道		水道、 下水	町田 1.7km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、奥行 約 11.5 m、規模					132 ㎡程度、形状 正方形				
	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 私道	交通 施設	町田駅 南東方1.7km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度1種	
	地域要因の 将来予測		中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地であり、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する。									
(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		0.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格			145,000 円/㎡						
		収益還元法	収益価格			47,100 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		同一需給圏内の範囲は「町田」駅、「成瀬」駅から主にバス便利用となる住宅地を中心に、町田市南部の住宅地を含む圏域。中心となる需要者は同一需給圏内に地縁を有する一次取得者、及び買い替え層である。鉄道駅からはやや距離があるものの、「町田」駅へのバス便でのアクセスは比較的良好な住宅地であることから需要は安定しており、取引価格水準は概ね横ばい傾向である。中心的な価格帯は標準的画地程度の規模の土地で2, 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		近隣地域周辺は鉄道駅からやや距離がある、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地であり、アパート等の収益物件は少ない。取引についても自己居住目的の取引が中心で、収益目的の取引はほとんど見られず、収益性が価格に与える影響は小さいものと史料される。よって市場性を適正に反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地、及び周辺地価公示価格との検討を踏まえ、市場動向にも十分留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 とした	規格 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 町田-18	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	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +4.0
		公示価格 182,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [120.9]	[100.0] 100	145,000			交通 0.0		交通 +2.0
(9) 指定 からの 検 討	指定 基準 地の 検 討	指定基準地番号 町田(都)-28	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	環境 0.0	地域 要因	環境 +14.0
		前年指定基準地の価格 202,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [134.9]	[100.0] 100	143,000			画地 +5.0		行政 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	ら の 検 討 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	コロナ禍により景気の先行きは依然不透明であるが、不動産市場への影響は限定的であり、低金利を背景に住宅需要は安定している。						
		-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]	地域要因に特段の変動は見受けられない。					
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。				