

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
町田(都)-35 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	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
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	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		町田市金森東一丁目1152番8 「金森東1-21-3」				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 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		中小規模の戸建住宅が建ち並び住宅地であり、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		比準価格 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域、及びこれと隣接する町田市南部の住宅地。需要者は同一需給圏内に地縁を有する一次取得者、買い替え層が中心であるが、市外からの流入も認められる。「町田」駅方面へのバス便でのアクセスは比較的良好であり、住宅需要は底堅く、地価は概ね横ばい傾向である。市場における中心的な価格帯は標準的画地程度の規模の土地で2,000万円前後となっている。											
(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、戸建住宅が建ち並び住宅地であり、アパート等の収益物件は少なく、取引においては収益性よりも市場性が重視される傾向が強い。取引事例比較法においては地域的類似性が高い取引事例に基づき、信頼性の高い比準価格を求めることができた。よって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	□ 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 183,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [104.0]	100 [120.9]	[100.0] 100	146,000						
(9) 指定からの 基準地検討	指定基準地番号		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	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 +14.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	町田(都)-28												
	前年指定基準地の価格 202,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [134.9]	[100.0] 100	143,000						
(10) 対象年の 基準地等 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因 の	[一般的要因]		コロナ禍においても住宅需要は堅調であったが、国際政治情勢、国内外の経済情勢により景気の先行きは不透明感を増している。						
	-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]		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。						