別記様式第６

鑑定評価書（ 令和　３年地価調査）

令和　3 年　7 月　6 日提出
町田(都)　－ 36　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都)　－ 36	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　小澤　勝実　印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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]	120,000 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
					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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	町田市木曽東一丁目４７２番１５外「木曽東１－２０－５」	②地積(㎡)	92 ( )	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	⑨法令上の規制等
1.2：1	住宅 Ｗ２	小規模の住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	古淵1.2 ㎞	１低専 (40,80) 高度(1種) (その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、北　50ｍ
②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　9 ｍ、規模　90 ㎡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４ｍ市道／交通施設：古淵駅北東1.2 ㎞／法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	小規模住宅とアパートが混在する既存住宅地域で、特段の変化要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測される。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地
(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用		
取引事例比較法	比準価格	152,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 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、ＪＲ横浜線沿線で町田市及び隣接市を中心とする圏域であり、既存の戸建住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域と判定した。需要者は、同一需給圏内の居住者が中心であり、住宅の一次取得者層が多い。最寄駅からやや距離のある住宅地域であるが、周辺地域に格別の変動要因はなく、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地が１，５００万円程度、新築戸建物件は総額で、３，５００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

近隣地域は、共同住宅が散見されるものの、中小規模の一般住宅を主とする住宅地域である。市場ニーズ、画地規模等から勘案し、賃貸建物の建築を想定することは経済合理性に乏しく、収益性よりも利便性、快適性を重視する地域であり、比準価格の信頼性が認められる。従って本評価においては比準価格を標準とし、指定基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

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対象基準地の規準価格(円／㎡)
標準地番号 町田　－ 20／公示価格 154,000 円／㎡	[99.7]／100	100／[104.0]	100／[100.7]	[104.0]／100	152,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	+6.0
交通	0.0	交通	0.0
環境	0.0	環境	-5.0
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／㎡)
町田(都)　－ 21／前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[99.4]／100	100／[104.0]	100／[100.7]	[104.0]／100	153,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	+6.0
交通	0.0	交通	0.0
環境	0.0	環境	-5.0
画地	+4.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(10) 対象標準地の前年からの価格等の検討

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　153,000 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／㎡

②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	景気は依然として厳しい状況にあるが、不動産市場に対する影響は限定的であり、住宅地においてその影響は比較的少ない。
地域要因	最寄駅からやや距離のある地域であるが、需要は安定しており、地価は堅調に推移している。
個別的要因	特段の個別地要因の変動はない。