

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)-39 宅地-1

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)-39	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格	96,000 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	77,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市真光寺町字十一号 1 1 9 0 番 4				地積 (㎡)	130 ()	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)					
	不整形 1:1	住宅 W2		住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域		北西6.3m市道	水道、下水	鶴川 3.5km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形										
	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、6 . 3 m市道	交通施設	鶴川駅 北西方3.5km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)				
	地域要因の将来予測		接近条件が劣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	+1.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 96,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 37,100 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	同一需給圏は町田市及び隣接市の小田急小田原線沿線の住宅地域である。主たる需要者は自己利用目的に取得する圏内居住の地縁性ある個人や都心等に通勤する一次取得者である。最寄り駅からバス便となるが、総額の面から需給関係は比較的安定している。市場の中心価格帯は、土地は1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は3 0 0 0 万円～3 5 0 0 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	近隣地域は最寄り駅からバス便の戸建住宅を中心とした既成の住宅地域である。周囲にはアパート等も散見されるが、取引の中心は個人の自己利用を目的としたものであり、取引にあたっては収益性より居住の快適性、利便性が重視される傾向にある。従って現実の不動産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) 公示価格とした	規格価格	□ 代表標準地 ■ 標準地		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
		標準地番号 町田-8									交通	0.0		交通	+1.0
(9) 指定からの検討	指定基準地	公示価格		[100.0]	100	100	[101.0]	96,400	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+37.0
		140,000 円/㎡		100	[101.0]	[145.3]	100				画地	+1.0		行政	+1.0
											行政	0.0		その他	0.0
											その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	年標準価格等の前か	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	地域要因	街路	0.0
		町田(都)-13									交通	0.0		交通	+7.0
		前年指定基準地の価格									環境	0.0		環境	+47.0
		157,000 円/㎡									画地	+4.0		行政	+1.0
				[100.0]	100	100	[101.0]	96,000			行政	0.0	その他	0.0	
				100	[104.0]	[158.9]	100				その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討				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 96,200 円/㎡													
		-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				[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、最寄り駅からバス便で接近性が劣り、地価は弱含み傾向で推移している。								
標準地番号															
公示価格 円/㎡															
変動率 年間 -0.2 % 半年間 %															
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								