

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）－ 41 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス
町田（都）－41	東京都	多摩第三	氏名	不動産鑑定士 盛田直浩 印
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格	112,000 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] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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		町田市相原町字中ケ谷戸 8 5 7 番 4 1				②地積 (㎡)		165	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)			
	1:2	住宅 W 2	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	相原 450m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 15 m、南 25 m、北 25 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 9.0 m、 奥行 約 18.0 m、		規模		165 ㎡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、5 m 市道	交通施設	相原駅北東方 450m	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)		
	⑤地域要因の将来予測		高台の住宅地域であり、今後とも現状を維持していくものと予測する。								
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 112,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 32,000 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、J R 横浜線・小田急線・東急田園都市線・京王線等の町田市並びに隣接市の住宅地域である。主たる需要者は都心へ通勤する一次取得者であるが、周辺市からの転入も見られる。利便性は高いが、やや丘陵の住宅地域であり、需給関係は比較的安定していると思われる。土地価格は 1, 5 0 0 万円～2, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3, 0 0 0 万円～3, 5 0 0 万円程度が中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益物件としてアパート、賃貸マンション以外に戸建住宅も社宅等として賃貸に供される場合がある。しかしながらアパートも散在するが、自用目的での取引が主流であり、賃料水準が土地価格に見合う水準に達していないと思われるため、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 町田 - 13 公示価格 112,000 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	112,000					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナの影響が続く、町田市内では利便性、繁華性や自然的条件の優劣、利用状況等により不動産市況の二極化が鮮明である。						
	前年標準価格 112,000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、最寄駅徒歩圏内で利便である。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 町田 - 13 公示価格 112,000 円／㎡										
		②変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %							