

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)-43 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所		
町田(都)-43	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士	山陰 良徳	印
鑑定評価額		18,100,000 円		1㎡当たりの価格		39,000 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]	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	1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		町田市上小山田町字十二号 1 5 2 4 番 2				地積 (㎡)	464 ()	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		「調区」 (40, 80)			
	不整形 1:2	住宅 W2	農家住宅が見られる 山あいの住宅地域		西3.1m都道	水道	淵野辺 4.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 30 m、北 60 m				標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模		450 ㎡程度、形状 不整形								
	地域的特性	特記 事項	近隣地域外だが、近接に土 砂特警、土砂警戒区域が指 定されている。		街 路	基準方位北 3 . 1 m都道	交通 施設	淵野辺駅4.1km		法令 規制	「調区」 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	農家住宅等が点在する山間の地域で、交通利便性が劣る市街化調整区域内に存することから需要は乏しく、地価は弱含 み傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 形状		+2.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		39,000 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、町田市内及び隣接市内に存する市街化調整区域内又はこれと近接する徒歩圏外の交通接近条件及び居住 環境等がやや劣る既成の住宅地域と判断される。主たる需要者の中心は、地縁性を有する圏内居住者が中心である。最 寄り駅からの接近性が劣り、需要は乏しいことから取引は限定的であり弱含みの傾向で推移している。中心となる価格 帯は土地の規模や立地条件により開差が認められるが、4 5 0 ㎡程度で約 1 , 8 0 0 万円程度が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅が点在する地域であり、賃貸アパート等は殆ど見受けられない。街路条件・交 通接近性が劣ることから自用での住宅利用が中心で、居住環境の快適性が重視される傾向にある。以上より、収益還元 法は適用せず市場実勢を反映した比準価格を標準とし、周辺の地価公示価格との均衡にも留意の上、昨今の不動産市場 の動向等も勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+6.0 +1.0 +30.0 0.0 0.0
	標準地番号 町田-73												
(9) 指 定 か ら の 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 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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,200 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	利便性や居住環境が良好な地域での需要は堅調であるが、新 型コロナウィルスの影響による実需の不動産取引の推移動向 に留意が必要。							
	-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]	市街化調整区域内の丘陵地帯の農家住宅地域であり、特段の 変動要因は見受けられない。							
					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
変動率		年間	-0.5 %	半年間	%								