

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)3-1 宅地見込地-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)3-1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 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	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		倍率種別	比準
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		町田市下小山田町字龍沢1105番1外				地積 (㎡)		1,376		法令上の規制等			
	形状	土地の利用の現況		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 1:12.5	田		農地の中に一般住宅が見られる宅地見込地地域		北1.8m市道		水道、 下水	淵野辺 4.6km			(その他)		
(2)近隣地域	範囲		東 10 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用		戸建住宅地向き宅地見込地					
	標準的画地の形状等			間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	近隣地域外だが近くに土砂特警、土砂警戒が存する。		道 路	1 . 8 m市道		交通 施設	淵野辺駅 北東方4.6km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		周辺地域では宅地供給が見られ、転換後・造成後は総額を抑えた戸建住宅地になると想定される。利便性の劣る土地への開発需要は低調ではあるが地価は底値水準にあり、当分の間は現状で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		分割利用による戸建住宅地向き宅地見込地						(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 20,700 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因		ない				
		控除法		控除後価格 18,800 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は町田市及び周辺市の宅地見込地の存する範囲である。需要者の中心は中小開発業者で、転換後の住宅地の最終需要者は地縁性のある個人の一次取得者である。最終需要者の動向から利便性の劣る地域での開発には慎重な姿勢が観察されており、開発事業規模も縮小傾向が続いている。開発案件毎に事業性の個別性にバラツキがあって価格水準の把握は困難ではあるが、1㎡当たり1万円台～4万円程度である。												
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法の適用では、宅地見込地の事例を中心に隣接市も含め広域的に収集した。環境、宅地造成条件で大きな格差となったものを含むが、市場の実勢を反映した価格を導出することができた。控除法では関連条例等に準拠のうえ規模・立地条件に即した宅地開発事業を想定し、開発業者の視点で投資採算性に着目した価格を求めることができた。よって、両価格を関連付け、前年標準価格からの検討もふまえ、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	標準地番号		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 規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準化 補正		画地 行政	地域要 因	交通 環境 宅造 行政
	公示価格 円/㎡		[100]	100 []	100 []	[100]				その他		その他	その他	
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討				価格変動要因の 変動状況	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。							
	■ 前年基準地	□ 新規	前年標準価格	19,600 円/㎡		地 域 要 因	市北西部の農地のなかに一般住宅もある利便性の劣る地域で、周辺では宅地供給も見られるが、当面は現状を維持するものと予測する。							
						個別的 要 因	個別的要因に変動はない。							
	変動率													
年間 0.0 %														