

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 6 年地価調査 ）

令和 6 年 7 月 5日提出
町田(都)-34 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)-34	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	81,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		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 3 0 2 7 番 6				地積 (㎡)	140 ()	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 (50, 100) 高度(1種)		
	1:1.5	住宅 W2		丘陵地に低層住宅が建ち並ぶ住宅地域		東5m市道	水道、ガス、下水	淵野辺 3.5km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m						標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模		140 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	淵野辺駅 北方3.5km	法令規制	1 低専 高度(1種) 地区計画等 (50, 100)		
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地であり、特段の変動要因は見受けられないことから、当面現況を維持するものと予測する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 81,400 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	同一需給圏の範囲は町田市北部の丘陵地内の戸建住宅地域。中心的な需要者は都心部のほか、市内、周辺各市に通勤する給与所得者等の一次取得者であり、市内に地縁を有する層も多い。中規模の住宅が整然と建ち並ぶ住宅地で環境は良好であるが、バス便利用で利便性には劣り、地価は概ね横ばい傾向である。市場における中心的な価格帯は、標準的画地程度の規模の土地で 1 , 0 0 0 万円から 1 , 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 , 0 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	近隣地域及びその周辺は戸建住宅が建ち並ぶ駅遠方の住宅地域であり、戸建住宅が賃貸に供される事例も少なく地価に相応した賃料水準が形成されていないことから収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法においては地域的類似性の高い取引事例に基づき市場の実勢を反映した比準価格を求めることができたことから、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、周辺公示価格、市場動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 0.0		
	標準地番号 町田-55							交通 0.0		交通 +25.0		
(9) 指定からの検討	公示価格 98,500 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [123.8]	[102.0] 100	81,000		環境 0.0		環境 +25.0		
								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	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) -41							交通 0.0		交通 +14.0		
	前年指定基準地の価格 113,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [144.5]	[102.0] 100	81,200		環境 0.0		環境 +28.0		
								画地 0.0		行政 -1.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討					価格変動要因の形成	[一般的要因]	個人消費が足踏み状態にあるなど景気回復の動きに鈍さが見られる。不動産市場においても、金利動向や建築費高騰の影響が懸念される。				
	継続 新規							[地域要因]	地域要因に変動はない。			
	前年標準価格 81,400 円/㎡								[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		
	-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												
(10) 対象基準地の検討	標準地番号					価格変動要因の形成						
	公示価格 円/㎡											
(10) 対象基準地の検討	変動率 年間	0.0 %	半年間			価格変動要因の形成						