

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)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 | 20,300,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 22,300 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 | 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 | 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 | | 町田市上小山田町字二十号 2 8 3 1 番 1 | | | | 地積 (㎡) | | 909 | | 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 1:1.2 | | 畑 | | 農地の中に農家住宅が見られる宅地見込地地域 | | 南西1.8m市道 | | 水道、下水 | | 淵野辺 3.8km | | (その他) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | | 東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 0 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 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡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 北方3.8km | | 法令規制 | 1 低専 (40, 80) 高度(1種) |
| | 地域要因の将来予測 | | 市内の開発素地が不足するなか、利便性に劣る遠方の地域での開発需要の増加が見込まれる。農家住宅が点在する近隣地域には特段の変動要因は認められず、当分の間は現状を維持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 22,800 円/㎡ | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | | ない | | |
| | | | 控除法 | | 控除後価格 21,300 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。低金利等を背景に一次取得者向けの市場は安定していることから、開発素地の需要が高まり地価は横ばいからやや強含み傾向にある。開発案件により規模、接道、造成条件等の個別性にバラツキがあり、需要の中心価格帯を把握することは困難である。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | | | 取引事例比較法では、要因格差がやや大きくなったものの、地域的類似性を有する事例を中心に検討し、市場の実態を反映した価格を導出することができた。控除法では、開発業者の視点で投資採算性に着目した価格を求めたが、手法の過程に想定要素を多く含んでおり、信頼性はやや劣る。本件では、比準価格を重視し、控除法による価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規範性の高い標準地等がないため、公示価格からの検討は断念した。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 標準画地 | 地域要因 | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | [100] | 100 [100] | 100 [100] | [100] | | | | 行政 | 行政 | |
| | | | | | | | | | | | 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 | | | | | 価格変動状況形成要因の | 一般的要因 景気は緩やかに回復しているが、海外情勢、物価高、金利等の先行きは不透明で、不動産市場への影響に引き続き注視する必要がある。 | | | | | | |
| | 前年基準地 新規 | | | | | | 地域要因 市北西部の農地のなかに農家住宅が見られる地域であり、特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと予測する。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 22,300 円/㎡ | | | | | | 個別的要因 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 変動率 | | | | | | | | | | | | |
| 年間 | | 0.0 % | | | | | | | | | | | |