

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)-14	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	20,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	122,000 円/m ²

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]	98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		町田市西成瀬一丁目2686番83 「西成瀬1-10-6」				地積 (㎡)	169 ()	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 (40, 80) 高度(1種)					
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多い 高台の分譲住宅地 域		北西4m市道	水道、 ガス、 下水	成瀬 1.9km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模				170 ㎡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 4 m 市道	交通 施設	成瀬駅 北西方1.9km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)				
	地域要因の 将来予測		駅からやや距離がある住宅地域であり特段の変動要因は認められないことから、当面現状を維持するものと予測する。												
(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		+1.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格		122,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		40,500 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「JR横浜線「成瀬」駅を最寄り駅とする住宅地域を中心に、更にその周辺の鉄道駅から主にバス利用となる住宅地域。中心的な需要者は都心部に通勤する給与所得者等の一次取得者であり、同一需給圏内の居住者も多い。駅からやや距離があり、かつ傾斜のある住宅地で交通・生活利便性には劣り、需要は依然やや弱含みである。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2,000万円前後である。													
(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駅からバス利用となる戸建住宅を中心とした住宅地であり、アパート等の収益用不動産は少ない。取引においては市場性が重視される地域であり、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基準価格が求められている。よって基準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 町田-3		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 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 +1.0 +4.0 0.0 0.0	
	公示価格 133,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[101.0] 100	122,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +16.0 +45.0 0.0 0.0
(9) 指定 からの 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 町田(都)-28		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	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +16.0 +45.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 208,000 円/㎡		[104.8] 100	100 [105.0]	100 [171.6]	[101.0] 100	122,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +16.0 +45.0 0.0 0.0
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[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。								
	-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]	駅から距離のある既成住宅地であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
								[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
変動率	年間	0.0 %	半年間	%											