

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都) - 1	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 小澤 勝実

鑑定評価額	26,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	134,000 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]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		町田市金森六丁目 1 3 0 8 番 4 5 「金森 6 - 1 6 - 3」				地積 (㎡)	200 ()	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) (その他)		
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北 6 m 市道	水道、 ガス、 下水	町田 2.7 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 70 m、南 70 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	町田駅南東方 2.7 km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域であり、特別な変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測される。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 134,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 53,800 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、主に町田駅の南東方に位置する住宅地域と判断した。需要者の中心は、市内及び隣接市の一次取得者及び周辺の賃貸住宅居住者が中心である。バス便エリアで交通利便性はやや劣るものの、中規模一般住宅を中心とする地勢が概ね平坦で閑静な住宅地域である。土地は約 2 0 0 ㎡程度で 2 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 4 0 0 0 ~ 4 5 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	当該地域は、バス便利用を中心とする一般住宅地域で、自用目的での取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等が重視される傾向にある。取引事例比較法の適用に当たっては、規範性のある多数の取引事例から選択し、要因比較も適切に行い得たことから、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。以上から、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 町田	- 68	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	134,000					
	公示価格 131,000 円 / ㎡											
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	町田(都)	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +15.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	- 28	[104.8] 100	100 [105.0]	100 [155.5]	[100.0] 100	134,000					
	208,000 円 / ㎡											
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 131,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡ 変動率 年間 +2.3 % 半年間 %				価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇、金融資本市場の変動等に注意する必要があるが、市内の地価水準は、利便性のよい地域を中心に回復傾向が継続している。					
	(地域要因)					中小規模の低層住宅を中心とする住宅地域で地域要因に特段の変動はない。						
	(個別的要因)					個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。						