

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)-28 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)-28	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額		51,400,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 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] 路線価又は倍率	170,000 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		町田市つくし野一丁目2 3 番 2 6				地積 (㎡)	236 ()	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)		
	台形 1:1	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建 ち並び閑静な住宅地 域		南5m市道	水道、 ガス、 下水	つくし野 300m		(その他) 建築協約		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 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 15 m、奥行 約 16 m、規模				240 ㎡程度、形状 正方形					
	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	つくし野駅 北方300m		法令 規制	1 低専 高度(1種) 建築協約 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測		中規模以上の一般住宅が建ち並び住宅地域であり、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 形状	+5.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				218,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				54,000 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		同一需給圏は東急田園都市線「つくし野」、「すずかけ台」駅を最寄り駅とする住宅地域、及びこれと近接する住宅地域。主たる需要者は東京都心部等へ通勤する給与所得者等の一次取得者である。中規模以上の戸建住宅が整然と建ち並び住環境の良い住宅地域で需要は安定しており、画地規模の大きな住宅が大半であるものの地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は土地が総額 5 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅が総額 6 5 0 0 万円～7 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		近隣地域周辺は中規模以上の戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、かつ建築協約によって用途がほぼ戸建住宅に限られることから収益性に着目した取引は殆ど見受けられない。このような地域においては取引価格決定に当たって収益性よりも市場性が重視される傾向が強いことから、市場性を適切に反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地価格、周辺標準地の価格との均衡にも留意して、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	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 町田-39	公示価格 214,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	218,000					
(9) 指定からの 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 208,000 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[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 町田-39 公示価格 214,000 円/㎡				[地域 要因]	地域要因に変動はない。						
					[個別 的要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+4.8 %		半年間	+1.9 %						