

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
町田(都) - 26	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 長谷川 隼人

鑑定評価額	23,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	161,000 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]	120,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市大蔵町字大蔵 2 5 9 番 7				地積 (㎡)	148 ( )	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 : 2	住宅 L S 2	小規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		南西6 m 市道	水道、ガス、下水	鶴川1.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 15 m、南 40 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 9 m、奥行 約 16.5 m、規模 150 ㎡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 . 0 m市道		交通施設 鶴川駅の西方1.2 km	法令規制 1 低専 (40,80) 高度(1種)				
	地域要因の将来予測	近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 161,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 64,100 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、町田市内の小田急線沿線各駅より徒歩又はバス便を要し、戸建住宅を中心とする既成住宅地域である。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアの居住者及び都心へ通勤する一次取得者が大半を占める。周辺には戸建分譲開発も散見され、総額が抑えられているため比較的需給は安定しているといえる。市場における中心価格帯は、土地が 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4 0 0 0 ~ 5 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	当該地域は、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される既成住宅地域で、自己使用目的での取引が大半であり、収益物件については、土地活用の観点から建設されたものが多い。対象不動産はやや駅距離があり、土地価格に見合う賃料収入が得られないことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに指定基準地との検討を踏まえ、本件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 標準地番号 町田 - 59	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 133,000 円 / ㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [ 85.5]	[104.0] 100	161,000		補正			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 13	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 160,000 円 / ㎡	[101.9] 100	100 [104.0]	100 [102.0]	[104.0] 100	160,000		補正			
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 156,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍の影響は収束したものと考えられ、不動産市場においては持ち直しの動きが見られる。					
	- 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					近隣地域は、若干駅距離のある既存住宅地域であり、特筆すべき地域要因はなく、地価は横ばい乃至はやや上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡				南西側幅員 6 . 0 m市道に面し、日照・通風等の居住環境が優る。その他の特段の変動要因はない。					
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %								