

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	芝桜不動産鑑定
町田(都) - 40	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 谷 和也

鑑定評価額	69,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	332,000 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]	260,000 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
					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		町田市中町二丁目 5 4 9 番 5 外 「中町 2 - 2 0 - 1 5」				地積 (㎡)	209 ()	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		2 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高31m) (その他)		
	1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅の中にア パート等のある住宅地域		北東 5.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	小田急町田 1.1 km		(70,200)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 40 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 11 m、奥行 約 19 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 5 . 5 m市道	交通施設	小田急町田駅 北方 1.1 km		法令 規制	2 中専 (70,200) 準防 高度(2種最高31m)	
	地域要因の将来予測		区画整然とした最寄駅徒歩圏の住宅地域であり、格別な変動要因はなく、今後も概ね現状を維持して推移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	比準価格 338,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 205,000 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		同一需給圏は町田市における住宅地域が存する圏域である。需要者は町田市及び隣接市に居住する給与所得者の個人が中心であり、居住の快適性に加え利便性も重視する傾向にある。駅徒歩圏であるため需要は強く、中小規模の開発による住宅供給がみられる。需要の中心となる土地の価格帯は、2 0 0 ㎡程度で 6 , 0 0 0 万円前後で、新築戸建住宅については 1 2 0 ㎡の小規模区画に分割のうえ販売されている。									
(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地域は、中規模一般住宅を中心に一部でアパート等も見られる住宅地域である。主な需要者は住宅取得目的の個人のほか、投資目的の需要者もみられるが収益性は低く、類似不動産の取引価格等の市場性を重視して購入の意思決定を行う傾向が強い。以上より、対象不動産に係る市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、対象基準地の前年からの価格形成要因の変動も加味し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 町田 - 5	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 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 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 323,000 円 / ㎡	[102.6] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	331,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付討 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 314,000 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 町田 - 5 公示価格 323,000 円 / ㎡ 変動率 年間 +5.7 % 半年間 +2.8 %			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分留意する必要がある。						
					〔地域 要因〕 一般住宅が中心の地域であり、旺盛な実需を背景に、地価は上昇が継続している。						
					〔個別的 要因〕 個別的要因に変動はない。						