

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山口美紀不動産鑑定事務所
町田(都) - 5	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 山口美紀

鑑定評価額	16,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	158,000 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]	125,000 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		町田市小山町字二十三号 2 6 1 9 番 1 0 外				地積 (㎡)	104 ( 1 )	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 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域		北東3.6 m 市道	水道、下水	多摩境500 m		( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 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 9 m、奥行 約 14 m、		規模 120 ㎡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 3 . 6 m市道	交通施設	多摩境駅 南方500 m		法令規制 1 低専 (40,80) 高度 (1種)	
	地域要因の将来予測		幹線道路背後の住宅地域であり、特段の変化要因はなく、今後も現状のまま推移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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 158,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 68,600 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 J R 横浜線、京王相模原線等沿線駅を最寄りとする町田市及び隣接周辺市の住宅地域である。主たる需要者は地縁性のある一次取得層や、幹線道路背後や丘陵地に小規模開発され、総額等需要者の希望を踏まえた住宅地又は区画整理事業により整備された分譲地の居住環境を高評価する転入者等である。一次取得層向け物件の市場の中心的価格帯は、土地で 1 5 0 0 ~ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建物件は 3 5 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	幹線道路背後に存し、駅から徒歩圏に存する住宅地で、共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料が見込めず、収益価格は低位に求められた。自用目的取引が主体の快適性を重視する住宅地で、類似取引事例から求めた、相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討、価格形成要因の変動等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			その他 0.0		
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			その他 0.0		
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100	その他 0.0					
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			その他 0.0		
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100	その他 0.0					
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			その他 0.0		
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100	その他 0.0					
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			その他 0.0		
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100	その他 0.0					
	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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	町田 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -10.0	
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	158,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	148,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[ 94.5]	100			補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(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	正 行政 0.0	その他 0.0	
	町田(都) - 41							その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[101.0]	158,000		標準 街路 0.0	地 街路 +4.0	
	113,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 73.5]	100			準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。				
	前年標準価格 154,000 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性や総額の観点等から相応の需要が認められる。				
	- 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				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正							
	町田 - 41									