

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一豊不動産鑑定
町田(都) - 27	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 清水 豊

鑑定評価額	38,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	219,000 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]	175,000 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			町田市金森一丁目 8 9 番 7 外 「金森 1 - 1 8 - 1 5」			地積 (㎡)	(175)	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 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域		北西4 m 市道	水道、 ガス、 下水	町田900 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 14.5 m、		規模		175 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、4 m 市道	交通	町田駅南東900 m		法令	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
		事項		路	施設			規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は中小規模戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、開発余地は少なく、当分の間概ね現状のまま推移するものと思料する。									
(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 219,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 166,000 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	対象基準地は J R 線町田駅徒歩圏にある戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。同一需給圏は小田急線・J R 線町田駅徒歩圏の住宅地域で、需要者の中心は地縁のある買い換え層である。取引価格の中心は土地で 3 , 5 0 0 万円前後、建物付で 4 , 5 0 0 千万円～5、0 0 0 万円で、需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を試算したが、両試算価格には開差が生じた。対象基準地は、戸建住宅地にあり、自己が居住する目的での需要がほとんどであり、売買にあたって、収益性が考慮されることは少ない。本件における比準価格は、規範性の高い多数の事例から求められた、市場性を直接反映した価格であり、高い説得力を有する。よって本件では収益価格は参考にとどめ、比準価格を標準とし、さらに指定基準地等との均衡を考慮して、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 街路 0.0	地 街路 +4.0		
	標準地番号 町田 - 18							準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
	公示価格 190,000 円 / ㎡	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [85.6]	[101.0] 100	218,000		化 環境 0.0	要 環境 -16.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 40	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	補 画地 +4.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 314,000 円 / ㎡	[105.7] 100	100 [101.0]	100 [151.9]	[101.0] 100	218,000		正 行政 0.0	その他 0.0		
								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 前年標準価格 214,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	国内景気は緩やかに回復しているが、物価の上昇もあり消費支出は伸び悩んでいる。金利は上昇傾向にあるが、不動産市場は好調である。					
	- 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				(地 域 要 因)	J R 町田駅徒歩圏の住宅地域で、地域要因に変化はないが、利便性が高く、需要は堅調で、地価は強含みで推移している。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡			(個 別 的 要 因)	個別的要因に変化はない					
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %								