

## 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) -42 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなどの事務所
町田(都) -42	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 柳野 恵一
鑑定評価額	5,300,000 円		1㎡当たりの価格	50,000 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 倍率種別	円/㎡ 1.2 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			
(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		町田市小野路町字黒川境 2 7 0 0 番 5				地積 (㎡)	106 ( )	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		「調区」 ( 40, 80 )	
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅が見られる 農地の多い住宅地域		南西5.5m市道	水道	京王永山 3.3km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模				100 ㎡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	京王永山駅 南方3.3km	法令 規制	「調区」 ( 40, 80 )	
	地域要因の 将来予測	一般住宅のほか、農地も見られる市街化調整区域内の高台の住宅地域であり、起伏が大きく、利便性に劣るため、地価は下落傾向で推移している。特段の変動要因はなく、今後も現状を維持していくものと予測する。									
(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	形状 方位	0.0 +4.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		50,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		/ 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、町田市及び隣接市の市街化調整区域及びその周辺の利便性が劣るバス便の住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者層である。最寄り駅からの接近性は劣り、起伏が大きい丘陵住宅地域は需要が弱く、地価は弱含みで推移している。市場の中心価格帯は画地規模等により、土地価格 5 0 0 万円～ 1 , 0 0 0 万円前後の幅がある。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	利便性の劣る市街化調整区域内住宅地はアパート等収益物件は見られず、賃貸市場は成熟していない。自己居住用目的での取引が支配的である。したがって、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、町田市内の類似の市街化調整区域内標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 町田 -73	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因 街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +12.0 行政 -3.0 その他 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 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 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,300 円/㎡			価格 変動 状況 要因 の 成 果	[ 一般的 要 因 ]	利便性の良い不動産の需要は根強い。建築費等の上昇、さらに金利上昇懸念があり、不動産需給に与える影響に留意する必要がある。					
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ 地 域 要 因 ]	丘陵地の利便性の劣る市街化調整区域内住宅地であり、変動要因は特段見受けられないが、需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。					
					[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-0.6 %		半年間	%					