

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱朝日不動産鑑定事務所
町田(都) - 16	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 美佐子

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	146,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	115,000 円 / m ²
(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		町田市木曽東三丁目 9 7 3 番 4 「木曽東 3 - 1 8 - 3 9」					地積 (㎡)	122 ()	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	小規模一般住宅が多く見られる住宅地域		北東 4.6 m 市道		水道、 ガス、 下水	古淵 1.4 km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 10 m、奥行 約 12 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、4 . 6 m市道	交通 施設	古淵駅北方 1.4 km		法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)					
	地域要因の将来予測	予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で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 146,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 51,400 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 横浜線沿線で、町田市及び隣接市の圏域に存する中小規模一般住宅地域である。需要者は、この圏域内に居住する一次所得者層が大半を占める。駅はやや距離はあるが、熟成度の高い住宅地域であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引価格は、新築戸建住宅で総額 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 0 0 0 万円程度が取引の中心となる価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域の周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が支配的であって、多数の信頼性のある取引事例が収集できた。よって、両試算価格を調整するにあたっては、比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地及び公示地を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りに決定した。												
(8) 公規 価示 標準 格と 格し をた	代表標準地 標準地番号 町田	標準地 - 66	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 その他	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 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+8.0 -2.0 -4.0 +6.0 0.0
	公示価格 158,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.7]	[101.0] 100	148,000							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 町田(都)		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 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地 域要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 +2.0 -1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [106.0]	[101.0] 100	144,000							
(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 144,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要因 〕	物価高、資材価格高騰、金利政策の動向、一方で、長引く海外紛争地域の情勢不安定化により、先行き不透明感は当分の間持続する。							
	- 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 -					〔 地域 要因 〕	最寄駅からはやや距離はあるが、熟成した住宅地域で、地価は若干の上昇傾向で推移している。							
	公示価格 円 / ㎡					〔 個別的 要因 〕	特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。							
	変動率	年間	+1.4 %	半年間		%								