

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		町田市金森六丁目1308番45 「金森6-16-3」					地積 (㎡)		200 ( )		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)										
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北6m 市道		水道、 ガス、 下水		町田2.7km		(その他)										
(2) 近隣地域	範囲		東 15m、西 70m、南 70m、北 60m					標準的使用		低層住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 13.5m、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6m市道		交通 施設		町田駅南東方2.7km		法令 規制 1低専 (40,80) 高度(1種)									
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする住宅地域であり、特別な変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測される。																			
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0												
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格		137,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		54,800 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、主に町田駅の南東方に位置する住宅地域と判断した。需要者の中心は、市内及び隣接市の一次取得者及び周辺の賃貸住宅居住者が中心である。バス便エリアで交通利便性はやや劣るものの、中規模一般住宅を中心とする地勢が概ね平坦で閑静な住宅地域である。土地は約200㎡程度で2500～3000万円程度、新築戸建住宅で4500～5000万円程度が必要の中心である。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、バス利用を中心とする一般住宅地域で、自用目的での取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等が重視される傾向にある。取引事例比較法の適用に当たっては、規範性のある多数の取引事例から選択し、要因比較も適切に行い得たことから、市場の実勢を反映した基準価格を求めることができた。以上から、市場性を反映した基準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地		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 の標準価格 (円/㎡)		内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因 その他		-5.0 +1.0 +4.0 0.0 0.0 0.0	
	標準地番号 町田 - 68																					
	公示価格 135,000 円/㎡		[101.5] 100		100 [100.0]		100 [99.8]		[100.0] 100		137,000											
(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 の標準価格 (円/㎡)		内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地 域 要 因 その他		-2.0 +15.0 +41.0 0.0 0.0 0.0	
	町田(都) - 28																					
	前年指定基準地の価格 218,000 円/㎡		[104.6] 100		100 [105.0]		100 [158.9]		[100.0] 100		137,000											
(10) 対年 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 134,000 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 - 公示価格 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の		(一般的 要因)		景気は緩やかに回復している。但し、物価上昇、米国の通商政策、金融資本市場の変動等に注意する必要がある。												
								(地域 要因)		中小規模の低層住宅を中心とする住宅地域で地域要因に特段の変動はない。												
								(個別的 要因)		個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。												
		変動率 年間 +2.2 % 半年間 %																				