

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
町田(都) - 2	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇

鑑定評価額	48,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	221,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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 4 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	170,000 円 / ㎡
(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					

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					町田市南つくし野四丁目 6 番 2 7		地積 (㎡)	221	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	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東5 m 市道	水道、ガス、下水	すずかけ台700 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 70 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 14.8 m、奥行 約 14.8 m、規模			220 m程度、形状		正方形			
	地域的特性	特記事項		建築協約が存する。	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	すずかけ台駅 北西方 700 m	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	駅徒歩圏の閑静な住宅地域で、隣接する南町田グランベリーパーク駅は急行停車駅となり、大規模商業施設等が開業し利便性が向上した。地価は安定的に推移するものと予測する。									
(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	方位			+4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 221,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 51,700 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、東急田園都市線、小田急小田原線等沿線駅の町田市及び隣接市の住宅地域。主な需要者は物件の価格水準に応じ、圏内居住の一次取得層及び買替層で、都心接近性等を重視する他地域からの転入者も見られる。利便性等に優れる駅徒歩圏内の物件の供給は少なく、相応の需要が存し、地価は堅調に推移している。市場の中心的価格帯は土地で 3 5 0 0 ~ 5 5 0 0 万円程度、新築戸建物件は 5 5 0 0 ~ 7 5 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	近隣地域は、中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、賃貸用戸建住宅等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が主体の快適性を重視する住宅地域で、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、さらに指定基準地との検討等を踏まえ、周辺公示価格、市場動向に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 +2.0		
	標準地番号 町田 - 7							準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格 243,000 円 / ㎡	[102.3] 100	100 [105.0]	100 [111.3]	[104.0] 100	221,000		化 環境 0.0	要 環境 +7.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田(都) - 28	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 +5.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 218,000 円 / ㎡	[104.6] 100	100 [105.0]	100 [102.8]	[104.0] 100	220,000		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付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 211,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	国内景気は概ね順調であるが、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〕	隣接駅周辺の商業施設等の充実、最寄駅から徒歩圏内の立地、良好な居住環境、都心への接近性等の観点から需要は強含みである。					
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	特段の変化はなし。					
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +4.7 %	半年間 %								