

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) - 3	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	23,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	190,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	150,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		町田市金森二丁目 6 0 9 番 3 「金森 2 - 1 9 - 6 」				地積 (㎡)	(125)	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)			
	台形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート 等も見られる住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	町田1.8 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 8 m、奥行 約 15.5 m、		規模		124 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北、6 m 市道	交通	町田駅南東方1.8 km		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	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			+4.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 190,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 71,600 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・小田急線・東急田園都市線沿線で、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、都心への通勤者層が大半を占める。駅からやや距離はあるが、バス便の利便性が高く、需要は底堅い住宅地域であり、地価は市内の他地域と比較すると相対的に若干の上昇傾向で推移している。取引価格は、新築戸建住宅については、4 , 0 0 0 万円前後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、指定基準地との検討を踏まえ、周辺の公示価格、市場動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通りに決定した。											
(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 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +3.0			
	町田	- 18							化 環境 0.0	要 環境 +2.0		
	公示価格		[101.4] 100	100 [104.0]	100 [105.1]	100 [104.0]	189,000	補 画地 +4.0	因 行政 0.0			
	196,000 円 / ㎡							正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	町田(都)	- 28							準 交通 0.0	域 交通 +15.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +5.0		
	前年指定基準地の価格		[104.6] 100	100 [105.0]	100 [118.3]	100 [104.0]	191,000	補 画地 +5.0	因 行政 0.0			
	218,000 円 / ㎡							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 185,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	資材価格高騰、金利政策の動向、関税問題の一方で、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					〔 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。					
	代表標準地	標準地					〔 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。				
	標準地番号											
	公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %									