

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4日提出
町田(都)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)-5	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	17,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	165,000 円/m ²

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] 路線価又は倍率	130,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		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		町田市小山町字二十三号 2 6 1 9 番 1 0 外				地積 (㎡)	104 (1)	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)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域		北東3.6m市道	水道、下水	多摩境 500m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 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 9 m、奥行 約 14 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 3 . 6 m市道	交通施設	多摩境駅 南方500m		法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の将来予測		町田街道背後の住宅地であり、特段の変動要因は見受けられないことから、当面現状を維持するものと予測する。										
(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 165,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 71,300 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		同一需給圏の範囲は「多摩境」駅を最寄りとする住宅地域を中心とした町田市北西部の住宅地。中心的な需要者は都心部や周辺各市に通勤する給与所得者等の一次取得者である。駅徒歩圏内で生活・交通利便性は良好であり、住宅需要は強く、地価上昇が続いている。中心的な取引価格水準は標準的画地程度の規模の住宅用地で 1 , 5 0 0 万円から 2 , 0 0 0 万円程度、新築建売住宅は 3 , 5 0 0 万円から 5 , 0 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		比準価格は地域的類似性の高い取引事例について比準を行い、信頼性の高い価格が求められている。一方収益価格は最有効使用の賃貸建物の建築を想定して求めたが、近隣地域周辺は駅徒歩圏であるものの戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、収益性に着目した取引は少ない。よって比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地及び周辺地価公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0		
	標準地番号 町田-34								交通 0.0		交通 -10.0		
	公示価格	[102.0]	100	100	[101.0]	165,000		環境 0.0	環境 0.0				
	154,000 円/㎡	100	[101.0]	[95.4]	100		画地 +1.0	行政 +1.0					
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(9) 指定からの検討	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 0.0	地域要因	街路 +5.0		
	町田(都)-41								交通 0.0		交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[101.0]	164,000			環境 0.0		環境 -32.0		
	115,000 円/㎡	100	[100.0]	[72.1]	100				画地 0.0		行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	[一般的要因]	景気は持ち直しつつあるが、依然海外経済、政治情勢等による下振れリスクが存する。不動産市場においても建築コスト増が懸念される。							
	前年標準価格 158,000 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/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %										