

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]	180,000 円 / m ²
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市南成瀬六丁目10番12			地積 (㎡)	138 ()	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 (50,100) 高度(1種)	
	1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅が多く建ち並び 区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	成瀬600 m	(その他)	

(2) 近 隣 地 域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m			標準の使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模		140 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記	特記すべき事項はない		街路	基準方位北、6 m市道	交通	成瀬駅南東方600 m	法令	1 低専 (50,100) 高度(1種)
		事項			路		施設		規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。								

(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	+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	232,000 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格	92,800 円 / m ²			
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²			

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、ＪＲ横浜線成瀬駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、戸建住宅を購入するエンドユーザー層が中心である。最寄駅からの接近性に優れる区画整然とした住宅地域であり住環境は良好のため、新築、中古市場とも需要は堅調に推移している。市場での需要の中心価格帯は、土地については３０００万円～３５００万円程度、新築戸建住宅は５０００万円台である。
----------	--

(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、一般住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。それゆえ主に 利便性、快適性が重視される地域であり、相対的に収益価格より比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比 準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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。
-------------------------------------	--

[illegible]

(9)	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 域	街路 -2.0
指か 定ら 基の 準検 地討	町田(都)	- 28						準	交通 0.0	域	交通 +5.0
								化	環境 0.0	要	環境 -3.0
	前年指定基準地の価格	[104.6]	100	100	[105.0]	231,000		補	画地 +5.0	因	行政 -1.0
	218,000 円/㎡	100	[105.0]	[98.8]	100			正	行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0			

(10) 対年ら 象標の 基準換 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 222,000 円 / m ² - 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 / m ²				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 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。 最寄駅からの接近性に優れた地域であり、需要は引き続き底堅く推移している。地価は上昇基調で推移している。 個別的要因に顕著な変化は見られない。	
	変動率	年間	+4.5 %	半年間				%