

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	日本不動産格付株式会社															
町田（都）－11		東京都	多摩第 3		氏名	不動産鑑定士 岡本 健治															
鑑定評価額		33,900,000 円			1㎡当たりの価格			253,000 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] 路線価又は倍率		195,000 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			倍率種別		倍										
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市森野三丁目 7 1 2 番 1 1 「森野 3－5－1 8」					②地積 (㎡)		134 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧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 W 2		一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南4m市道		水道 ガス 下水		小田急町田 1.2km		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m					②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 13.5 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形																		
	④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、4 m 市道		交通施設		小田急町田駅北西方 1.2km		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)				
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする熟成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 265,000 円／㎡																	
		収益還元法		収益価格 121,000 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、町田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、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー層である。中心市街地への接近性に優れ、利便性の高い地域であるため、需要は旺盛である。市場での需要の中心価格帯は、土地については 3, 0 0 0 万円台半ば、新築戸建住宅は 5, 0 0 0 万円後半が需要の中心である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、主に一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。主に利便性、快適性を重視する地域であり、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重視し、収益価格を参考にとどめ、更に指定基準地等との秤量的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因	街路 +4.0		
	標準地番号 町田 - 41													街路 交通 環境 画地 行政 その他		交通 -2.0 環境 -12.0 行政 +1.0 その他 0.0					
(9) 指定基準地		① 指定基準地番号 町田（都） - 40		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因	街路 +3.0	
		前年指定基準地の価格 332,000 円／㎡		[105.7] / 100		100 [101.0]		100 [144.5]		[105.0] / 100		252,000			街路 交通 環境 画地 行政 その他		交通 +1.0 環境 +31.0 行政 +6.0 その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 不動産市況は総じて堅調だが、国内の金利上昇、米国の関税及び景気変動、東欧、中東情勢等、懸念材料は多い。													
	前年標準価格 241,000 円／㎡							[地域要因] 熟成した住宅地であり、地域要因に特段の変動要因は無い。													
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地							[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。													
	標準地番号 公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 +5.0 %		半年間 %																	