

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) -13 宅地 -1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	樋口不動産鑑定事務所
町田(都) -13	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 樋口 裕
鑑定評価額		38,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	167,000 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 倍率種別	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			
(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		町田市鶴川二丁目 1 6 番 1 6				地積 (㎡)		231 ()		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 W2F1B		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南東6m市道		水道、ガス、下水		鶴川 1.3km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 10 m、北 70 m				標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性		特記事項		特にない		基準方位北、6 m 市道		交通施設		鶴川駅 北西方1.3km 法令 1 低専 (50, 100) 高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測		鶴川駅からやや離れ、また、やや画地規模の大きな区画割であるが、建物・植栽等の維持管理が良好な住宅が多く、植生・景観等に優位性を有し、住宅地域として成熟度は比較的高く、地価水準は上昇傾向に推移している。									
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地						(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		167,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		67,800 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、主に町田市北東部の鶴川地区等における住宅地域と判定した。典型的な需要者は、自己居住用の戸建住宅用地としての利用を目的とするエンドユーザー等が想定される。当該需要者は、町田市内の他、周辺市の居住者等も想定され、その需要者層は比較的幅広く、安定的である。比較的画地規模の大きい近隣地域内における土地値は、総じて 60 ～ 70 坪で 3000 万円～ 4000 万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産は成熟度の比較的高い低層住宅地域に存する。主な需要者は、通常、周辺地域の土地相場等を考慮し取引価格等の意思決定を行うことから、現実の市場で成立した取引事例に基づく比準価格の規範性は高い。一方、多摩地域の賃貸住宅の過剰供給・需要の減退傾向などから収益物件開発素地としての取得は少なく、収益価格の規範性は低いと考える。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 町田 -44 公示価格 164,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	167,000					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 163,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は雇用・所得環境の改善、各種政策の効果で回復傾向の継続が期待される。不動産市場も主に都心部において高止まり傾向にある。						
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 町田 -44 公示価格 164,000 円/㎡					[地域要因] 鶴川駅からやや離れてはいるものの、住宅地域としての成熟度は比較的高く、地価水準は上昇傾向に推移している。						
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 +1.8 %					[個別的要因] 画地の位置及び形状、間口等の接面状況などを総合的に勘案した結果、今後も標準的な競争力を持続していくものと判断した。						