

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) - 15	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	42,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	169,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	135,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		町田市旭町三丁目 6 8 1 番 4 「旭町 3 - 1 9 - 8」				地積 (㎡)	252 ( )	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 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		北4 m 市道	水道、 ガス、 下水	小田急町田1.9 km		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形								
	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 小田急町田駅北方1.9 km	法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)							
	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			0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 169,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 63,400 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、小田急小田原線、ＪＲ横浜線沿線で、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一次所得者層が大半を占める。市内でも、バス利用地域であり、利便性にやや劣る地域であるが、需要は底堅く地価は若干の上昇傾向で推移している。取引価格は、新築戸建住宅で総額 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	+3.0	
	標準地番号 町田	- 48							準	交通	0.0	域	交通	+3.0	
	公示価格		[100.9]	100	100	[100.0]	170,000		化	環境	0.0	要	環境	+38.0	
	251,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[147.9]	100			補正	画地	+1.0	因	行政	+1.0	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	+1.0	
	町田(都)	- 30							準	交通	0.0	域	交通	+5.0	
	前年指定基準地の価格		[102.3]	100	100	[100.0]	169,000		補正	画地	+5.0	因	行政	0.0	
	175,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[100.7]	100			正	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価付 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 166,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 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 番号	-					〔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。							
	公示価格 円 / ㎡														
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %												