

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]	120,000 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		町田市木曽東三丁目973番4 「木曽東3-18-39」					地積 (㎡)		122 ( )		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)  (その他)										
	1:1.2	住宅 W2		小規模一般住宅が多く見られる住宅地域		北東4.6m 市道		水道、 ガス、 下水		古淵1.4km												
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 50m、南 50m、北 50m					標準的使用		低層住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行き 約 12m、規模		120㎡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、4.6m市道		交通 施設		古淵駅北方1.4km		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 +1.0													
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		150,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0												
		収益還元法		収益価格		52,600 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JR横浜線沿線、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。駅からはやや距離はあるが、熟成度の高い住宅地域であり、地価は緩やかな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3,500万円～4,000万円程度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 規準価格 (円/㎡)		内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地 域 要 因 行政 その他		+8.0 -2.0 -2.0 +6.0 0.0	
	町田 - 66		[101.4] 100		100 [101.0]		100 [109.9]		[101.0] 100		149,000											
(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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地 域 要 因 行政 その他		+5.0 +2.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	町田(都) - 21		[103.8] 100		100 [104.0]		100 [107.1]		[101.0] 100		151,000											
(10) 対年 ら 象 標 の 基 準 検 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 146,000 円/㎡					価 格 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							(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。												
								(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。												
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %																					