

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
町田(都) - 19	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 五明 裕子

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 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]	120,000 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					

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		町田市南大谷三丁目1386番6「南大谷3-11-18」				地積(㎡)	156	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W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南4m市道	水道、ガス、下水	小田急町田1.4km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東64m、西64m、南56m、北32m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約13m		規模160㎡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4m市道	交通施設	小田急町田駅北東方1.4km		法令規制1低専(40,80)高度(1種)		
	地域要因の将来予測	低層戸建住宅のほか、共同住宅等も見られる成熟した住宅地であり、格別な変動要因はなく、今後も概ね現状を維持して推移するものと予測する。									
(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+5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格149,000円/㎡									
	収益還元法	収益価格51,700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	同一需給圏は町田市内の駅から徒歩圏にある住宅地域が存する圏域である。主な需要者は町田市及び隣接市に居住する給与所得者の個人等で居住の快適性とともにより利便性も重視する傾向にある。駅徒歩圏内の住宅地域であり良好な住環境が維持されていることから概ね安定した需要がみられる。需要の中心となる価格帯は、土地については150㎡程度で2,500万円前後で、新築戸建住宅については4,000万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、中規模程度の一般住宅を中心にアパート等もみられる住宅地域である。主な需要者は住宅地の取得を目的とする個人で、賃貸需要は弱いことから、類似不動産の取引価格等の市場性を重視して購入の意思決定を行う傾向が強い。以上より、対象不動産に係る市場の実態を考慮のうえ、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号町田										
	公示価格135,000円/㎡	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [93.1]	[105.0] 100	148,000					
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	町田(都)										
	前年指定基準地の価格	[102.3] 100	100 [105.0]	100 [119.9]	[105.0] 100	149,000					
(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147,000円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分留意する必要がある。					
	-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				〔地域要因〕	標準的な住宅地域であり、概ね安定した需要の下で、地価は堅調に推移している。					
	代表標準地標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間+1.4%	半年間%								