

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 3日提出
町田(都)-31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
町田(都)-31	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	150,000 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 倍率種別	115,000 円/㎡ 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		町田市根岸一丁目 1 1 番 1 5				地積 (㎡)	150 ()	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 W2		一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	淵野辺 1.9km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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、6 m 市道	交通施設	淵野辺駅 北東方1.9km		法令 1 低専 (50, 100) 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		最寄り駅からバス便の一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められないことから、今後も現況利用のまま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 +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/㎡									
	収益還元法		収益価格 58,400 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	同一需給圏は町田市及び隣接市の J R 横浜線沿線を中心とする住宅地域である。主たる需要者は圏内居住の地縁性のある個人及び都心や周辺地域へ通勤する一次取得者である。最寄り駅からバス利用で利便性がやや劣るものの、区画整理済みの良好な住環境が維持されており、地価は横ばいから緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、土地が基準地の規模で 2 0 0 0 万円～ 2 5 0 0 万円程度、戸建住宅が 3 5 0 0 万円～ 5 0 0 0 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	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、個人の自己利用目的での取引が中心で、取引に当たっては居住の快適性、利便性が重視される傾向にある。一方、周囲にはアパート等も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。従って現実の不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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	地域要因 街路 0.0		
	標準地番号 町田-11								交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[101.1]	100	100	[101.0]	150,000	内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -13.0		
	138,000 円/㎡		100	[104.0]	[90.4]	100			画地 +4.0	行政 +5.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	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	地域要因 街路 +2.0		
	町田(都)-21								交通 0.0	交通 +5.0		
	前年指定基準地の価格		[103.8]	100	100	[101.0]	151,000		環境 0.0	環境 +1.0		
	160,000 円/㎡		100	[104.0]	[107.1]	100			画地 +4.0	行政 -1.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格形成要因の	[一般的要因]	景気は緩やかな回復が続いているが、海外情勢、物価高、金利等の先行きは不透明であり、不動産市場への影響を注視する必要がある。					
	継続 新規						[地域要因]	最寄り駅からバス便の住宅地域であり、特段の変動要因は見られず、地価は横ばいから緩やかな上昇基調にある。				
	前年標準価格 146,000 円/㎡							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	-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											
(10) 対象基準地の検討	代表標準地 標準地											
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
(10) 対象基準地の検討	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %									