

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アブレイザル
町田(都) - 32	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 長谷川 隼人

鑑定評価額	17,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	120,000 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]	96,000 円 / ㎡
(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	倍率種別	倍
(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				町田市山崎町字十四号 2 0 2 0 番 1				地積 (㎡)	142 ()	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)					
	台形 1 : 1.5	住宅 L S 2		一般住宅のほか農地、空地等が見られる住宅地域		西 4.2 m 市道		水道、下水	古淵 2.2 km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 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 4 . 2 m 市道		交通施設		古淵駅の北東方 2.2 km		法令 1 低専 (40,80) 高度 (1種)	
	地域要因の将来予測		近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。													
(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		方位形状 +2.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 120,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格 46,700 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、町田市中央部に位置し、小田急小田原線及び J R 横浜線沿線各駅よりバス便を要し、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域である。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアに地縁性を有する個人及び都心へ通勤する一次取得者が大半を占める。市場における中心価格帯は、土地が 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅が 3 0 0 0 万円 ~ 4 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		当該地域は、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される既成住宅地域で、自己使用目的での取引が大半である。収益物件については、土地活用の観点から建設されたものが多い。対象不動産は駅距離があり、土地価格に見合う賃料収入が得られないことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。よって、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、さらに指定基準地との検討を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(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 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	標準地番号 町田 - 15												準 交通 0.0 域 交通 -1.0			
	公示価格 109,000 円 / ㎡		[100.0] 100		100		100		[102.0]		120,000		化 環境 0.0 要 環境 -7.0			
			100 [102.0]		[91.1]		100						補 画地 +2.0 因 行政 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 町田 (都) - 21		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 +6.0	
													準 交通 0.0 域 交通 +6.0			
	前年指定基準地の価格 160,000 円 / ㎡		[103.8] 100		100		100		[102.0]		119,000		化 環境 0.0 要 環境 +22.0			
			100 [104.0]		[137.1]		100						補 画地 +4.0 因 行政 0.0			
(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 119,000 円 / ㎡				価格形成要因の		〔 一般的要因 〕		地価は全般的に上昇基調にて推移してきたが、物価・金利動向等を中心に景気の先行きに対する不透明感が色濃くなっている。							
	- 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 〕		近隣地域は、バス便を要する既存住宅地域であり、特筆すべき地域要因はなく、地価は概ね横ばい傾向にある。							
	代表標準地 標準地		標準地番号 -				〔 個別的要因 〕		西側幅員 4 . 2 m 市道に面し、日照・通風等の居住環境はやや優る。その他の特段の変動要因はない。							
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 +0.8 %	半年間 %													