

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)-33 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)-33	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	82,600 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	円/㎡ 1.1 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		町田市下小山田町字向台 4 0 1 4 番 2 3				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 (40, 80) 高度(1種)		
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	淵野辺 3km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 17.0 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3km		法令規制	1 低専 (40, 80) 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が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、地区計画もあり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	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 82,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 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 J R 横浜線及び小田急小田原線の各駅からバス便となる市内北西部の住宅地域である。主たる需要者は自己利用目的に取得する圏内居住の地縁性のある個人や周辺地域へ通勤する一次取得者である。交通便利性に劣り需要が弱く、地価は弱含み傾向が続いていたが、総額の面から一定の需要が見込まれる。市場の中心価格帯は、土地は 1 0 0 0 万円～ 1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 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	近隣地域は最寄り駅から距離のある戸建住宅地域であり、個人の自己利用目的での取引が中心となっており、取引にあたっては居住の快適性、利便性が重視される傾向にある。また、地区計画により実質的にアパート等の建築は制限されており、戸建住宅の賃貸需要も脆弱であることから、収益還元法の適用は断念した。従って市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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 +2.0
	標準地番号 町田-74								交通 0.0	交通 0.0	
	公示価格 93,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [117.3]	100	82,300	環境 0.0		環境 +15.0		
(9) 指定からの検討	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 -2.0
	町田(都)-41								交通 0.0	交通 +14.0	
	前年指定基準地の価格 115,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [147.5]	100	82,500	環境 0.0		環境 +32.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の形成	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。					
	前年標準価格 82,600 円/㎡				地域要因	最寄り駅からバス便の地区計画のある丘陵地の住宅地域であり、特段の変動要因は見られず、地価は弱含み乃至横ばい傾向にある。					
	-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				個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地										
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								