

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
町田(都)-35 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)-35	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	20,300,000 円		1㎡当たりの価格	154,000 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	120,000 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		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		町田市金森東一丁目1152番8 「金森東1-21-3」				地積 (㎡)	132 ()	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	住宅 W2		一般住宅のほかにア パート等が見られる 住宅地域		北4m私道	水道、 下水	町田 1.7km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、奥行 約 11.5 m、規模					132 ㎡程度、形状 正方形					
	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 m 私道	交通 施設	町田駅 南東方1.7km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		中小規模の戸建住宅が建ち並び住宅地であり、特段の変動要因は見受けられないことから当面現況を維持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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				154,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格				49,800 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		同一需給圏内の範囲は町田駅、成瀬駅から主にバス便利用となる住宅地域、及びこれと近接する住宅地域。中心的な需要者は東京都心部へ通勤する給与所得者等の一次取得者であり、市外からの転入も多い。駅からバス便利用となるが、市内中心部へのアクセスは比較的良好で住宅需要は安定しており、地価は上昇基調で推移している。市場における中心的な価格帯は標準的画地程度の規模の土地で2,000万円前後であるが、規模により幅が見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法においては地域の類似性の高い取引事例を収集し、市場の実勢を反映した比準価格を求めた。一方、近隣地域周辺にはアパート等も見られるものの、駅からやや距離がある住宅地域であり収益性に着目した取引は少ない。取引においては市場性が重視される傾向が強いことから、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地、及び周辺地価公示価格との検討を踏まえ、市場動向にも十分留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 標準 価格 とし 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	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 +2.0 +18.0 0.0 0.0
	標準地番号 町田-18	公示価格 196,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [104.0]	100 [125.2]	[100.0] 100	153,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0			
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +14.0 +21.0 0.0 0.0	
	町田(都)-28 前年指定基準地の価格 218,000 円/㎡	[104.6] 100	100 [105.0]	100 [140.7]	[100.0] 100	154,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	景気は持ち直しつつあるが、依然海外経済、政治情勢等による下振れリスクが存する。不動産市場においても建築コスト増が懸念される。							
	前年標準価格 150,000 円/㎡				[地 域 要 因]	地域要因に特段の変動は見受けられない。							
	-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				[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	+2.7 %	半年間	%								