

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)-36 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなどの事務所
町田(都)-36	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 柳野 憲一
鑑定評価額	15,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	163,000 円/m ²	

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	125,000 円/m ² 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		町田市木曽東一丁目 4 7 2 番 1 5 外「木曽東 1 - 2 0 - 5」				地積 (㎡)	92 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2		小規模の住宅、アパート等が混在する住宅地域		南西4m市道	水道、ガス、下水	古淵 1.2km		(その他) 高度(1種)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 9 m、規模		90 ㎡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 m市道	交通施設	古淵駅 北東方1.2km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		小規模住宅を中心とした既存住宅地域であり特段の要因はないが、平坦地であることから需要は底堅く、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(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		163,000 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、町田市及び隣接市の J R 横浜線沿線を中心とする圏域の住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者及び都心へ通勤する一次取得者層で、最寄駅からやや距離のある住宅地域であるが、平坦地で需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅総額 (土地 1 0 0 ㎡程度) は 3 , 5 0 0 万円前後、土地は標準的な規模で 1 , 5 0 0 万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等収益物件は散見される程度で、しかも対象基準地は画地の規模が小さく収益物件の建築は投資採算性を認めることは困難である。対象基準地が存する地域は、自己居住用目的での取引が支配的である。したがって、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、標準地及び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) 公示価格とした	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 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	標準地番号	町田-10							交通 -4.0				
	公示価格		[100.0]	100	100	[104.0]	163,000		環境 -13.0				
	136,000 円/㎡	100	[100.0]	[86.9]	100	行政 0.0							
									行政 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 0.0	地域要因	街路 +6.0	
	町田(都)-21								交通 0.0				
	前年指定基準地の価格		[103.8]	100	100	[104.0]	163,000		環境 -4.0				
	160,000 円/㎡	100	[104.0]	[101.8]	100	画地 +4.0							
									行政 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因]	利便性の良い不動産の需要は根強い。建築費等物価上昇による金利上昇懸念があり、不動産需給に与える影響に留意する必要がある。						
	継続 新規												
	前年標準価格	157,000 円/㎡											
	-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												
	代表標準地 標準地												
標準地番号				[地域要因]	最寄駅からの接近性がやや劣る住宅地域であるものの、平坦地等から地価は上昇傾向で推移している。								
公示価格	円/㎡												
変動率	年間 +3.8 %	半年間 %											