

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]	270,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市中町二丁目 5 4 9 番 5 外 「中町 2 - 2 0 - 1 5」					地積 (㎡)		209 ( )		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		2 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高31m) (その他)						
	1:2	住宅 W 2		中規模一般住宅の中にアパート等のある住宅地域		北東5.5 m 市道		水道、 ガス、 下水		小田急町田1.1 km		(70,200)						
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 40 m、南 40 m、北 60 m					標準的使用		低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 19 m、規模		200 ㎡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、5 . 5 m市道		交通施設 小田急町田駅北方1.1 km		法令 2 中専 (70,200) 高度(2種最高31m)		規制							
	地域要因の将来予測		町田駅から概ね徒歩圏内に存する利便性の高い住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定		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		358,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格		225,000 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、小田急小田原線等沿線駅から徒歩圏内の町田市及び隣接の住宅地域。主たる需要者は圏内のサラリーマン層、買替層や都心接近性等を志向する他地域からの転入者である。駅から概ね徒歩圏内にあり、利便性が高く、共同住宅用地としての利用も可能で、地価は強含んでいる。市場において 2 0 0 ㎡の土地で 7 0 0 0 万円半ば程度の水準にあり、建物は用途に応じて建築されている。土地面積 1 0 0 ㎡程度の小規模開発による建売住宅も多い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅のほか共同住宅等が混在する地域である。快適性を重視する住宅地域で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やや低位に試算された。共同住宅地としても利用可能な取引事例から求めた相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、需要者は共同住宅等としての収益性も考慮するため収益価格を比較考量し、市場動向、対象基準地の前年標準価格及び公示価格決定時からの価格形成要因の変動等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公規価 示準格 価と 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 交通 0.0 環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0		地 域 0.0 要 0.0 因 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 町田 - 5		[103.2] 100		100 [101.0]		100 [100.0]		[101.0] 100		351,000							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他		地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		[ ] 100									
(10) 対年 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 332,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因)		利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。									
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 町田 - 5 公示価格 340,000 円 / ㎡						(地域 要因)		概ね駅徒歩圏にあって、収益物件としての投資需要も見込まれる地域である。地域要因に特段の変化はない。									
	変動率 年間 +5.7 % 半年間 +3.2 %						(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。									