

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)-44 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)-44	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	24,100,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 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	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		町田市大蔵町字大蔵 1 4 7 番 1 6 外				地積 (㎡)	131 ()	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)
	1:2.5	住宅 W2		小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北東5m市道	水道、ガス、下水	鶴川 750m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 40 m、南 10 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 7 m、奥行 約 18 m、規模 126 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	鶴川駅 西方750m	法令規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)
	地域要因の将来予測		鶴川駅周辺では土地区画整理事業が進められ、利便性の向上が期待されることから、地価は強含みで推移するものと予測される。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 184,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 95,000 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	同一需給圏内の範囲は鶴川駅徒歩圏内の住宅地域を中心に、これと隣接する住宅地域。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。土地区画整理事業が進められている鶴川駅を最寄りとする住宅地で利便性向上の期待感もあ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 , 5 0 0 万円前後であるが、規模や立地条件等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	近隣地域周辺は鶴川駅徒歩圏の住宅地でありアパート等も見られるが、現況地価水準に相応した賃料水準が形成されていると言いき難い面があり、収益価格はやや低位に求められた。一方、取引事例比較法の適用においては地域的類似性の高い取引事例を採用して比準を行い、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。よって比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地、周辺地価公示地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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 +2.0
	標準地番号 町田-51	公示価格 179,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[101.0] 100	184,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -1.0 環境 -1.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	町田(都)-13	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
	前年指定基準地の価格	163,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [88.1]	100	184,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -5.0 環境 -10.0 行政 +1.0 その他 0.0
(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	[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 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	%	半年間	%					