

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
町田(都) - 41	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇

鑑定評価額	19,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	115,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		町田市相原町字中ヶ谷戸 8 5 7 番 4 1					地積 (㎡)	165 ()	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 W 2	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域		北5 m 市道	水道、ガス、下水	相原450 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 15 m、南 25 m、北 25 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、		規模 165 ㎡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 m 市道	交通施設	相原駅北東方450 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)
	地域要因の将来予測	高台傾斜地の住宅地域であり、特に地域要因の変動はなく、今後とも現状維持で推移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 115,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 34,000 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、町田市北西部及び隣接市に存し、ＪＲ横浜線、京王相模原線の各駅を最寄駅とする戸建住宅を中心に共同住宅が散見される住宅地域の圏域である。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアに居住する一次取得者が大半を占めている。市場での需要の中心価格帯は、土地で 1 2 0 0 万円～ 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅が 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	近隣地域は中規模住宅が多い区画整然とした丘陵地の住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半である。収益物件は、主として土地活用の観点から建設されたもので、投資目的の取引は低調である。したがって、当該地域における賃貸市場は未成熟で、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 町田 - 13										
	公示価格 114,000 円 / ㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	115,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-										
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 113,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	コロナ禍は解消され経済活動は順調に進んでいるが、金融緩和政策の見直し、米国景気の変調、ウクライナ情勢等不安定要素は残る。					
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	ＪＲ横浜線相原駅から徒歩圏内の既成住宅地域で、一般的要因の影響をうけて、地価は緩やかな上昇基調で推移している。					
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 町田 - 13										
	公示価格 114,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 +0.9 %								