

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)-12	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	24,400,000 円		1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡

## 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 <sup>2</sup>
(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 倍率種別	1.1 倍
(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		町田市相原町字丸山表1701番7外					地積 (㎡)	214 ( )	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)				
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅にアパート が見られる住宅地域		西4m市道	水道、 ガス、 下水	相原 800m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 12 m、規模 210 ㎡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 4 m 市道	交通 施設	相原駅 西方800m		法令 規制	1 低専 高度(1種) ( 40, 80 )		
	地域要因の 将来予測		特段の変動要因は見られないことから、当面現況を維持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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 114,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 50,600 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		同一需給圏の範囲は相原地区を中心に、町田市北西部の住宅地域。中心的な需要者は都心部や周辺各市に通勤する給与所得者等の一次取得者である。相原駅徒歩圏の概ね平坦な住宅地であり、戸建住宅需要は底堅く、地価は若干の強含みで推移している。中心的な取引価格水準は標準的画地程度の規模の住宅用地で2,500万円前後であるが、近年では細分化して1,500万円から2,000万円程度での取引も多くなっている。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は類似性の高い地域における取引事例に基づき信頼性の高い価格を求めることができた。収益価格は最有効使用の賃貸建物の建築を想定して求めたが、近隣地域周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、取引価格の決定に当たっては収益性よりも市場性が重視される傾向が強い。よって比準価格を重視し、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 番号 町田-35	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		
	公示価格 91,400 円/㎡		[ 100.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 80.5 ]	[ 102.0 ] 100	114,000		交通 0.0		交通 -2.0		
(9) 指定 からの 基準地 の検討	指定基準地番号 町田(都)-41		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	環境 0.0	地域 要因	環境 -21.0		
	前年指定基準地の価格 113,000 円/㎡		[ 101.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 103.0 ]	[ 102.0 ] 100	114,000		画地 +2.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
									その他 0.0				
(10) 対象 基準地 の前か	-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 ]	個人消費が足踏み状態にあるなど景気回復の動きに鈍さが見られる。不動産市場においても、金利動向や建築費高騰の影響が懸念される。							
	前年標準価格 113,000 円/㎡					[ 地域 要因 ]	相原駅徒歩圏で平坦な住宅地であり、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 +0.9 % 半年間 %													