

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
町田(都) - 9	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	12,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	86,800 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 / ㎡
(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				町田市相原町字坂下 4 8 0 番 1 2 1				地積 (㎡)	143 ( )		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)		
	台形 1 : 1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い高台の住宅地域		西5.5 m 市道		水道、ガス、下水		相原1.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 60 m、南 60 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 13 m、規模 145 ㎡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		相原駅北東方1.3 km		法令規制 1 低専 (40,80) 高度 (1種)		
	地域要因の将来予測		高台の住宅地域であり、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		方位形状		+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 86,800 円 / ㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		方位形状		+2.0 0.0	
		収益還元法		収益価格 27,400 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、京王相模原線等の各駅を最寄駅とする住宅地域である。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る。利便性がやや劣る高台傾斜地の住宅地域であるため、需要は弱含み傾向である。土地価格は１，０００万円～１，５００万円程度、新築戸建住宅は総額２，５００万円～３，０００万円程度が中心価格帯である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅が多い高台の住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半である。周辺地域にはアパートはさほどみられず、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成熟しておらず、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、収益価格は参考にとどめ、さらに標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、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 街路 0.0	地 街路 +2.0
	標準地番号 町田 - 35													準 交通 0.0	域 交通 +3.0
	公示価格 91,400 円 / ㎡		[100.0] 100		100 [102.0]		100 [105.1]		[102.0] 100		87,000			化 環境 0.0	要 環境 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 113,000 円 / ㎡		[101.8] 100		100 [100.0]		100 [134.3]		[102.0] 100		87,400			準 交通 0.0	域 交通 +9.0
														化 環境 0.0	要 環境 +22.0
(10) 対年ら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 87,200 円 / ㎡				価格変動状況要因の		〔一般的要因〕		雇用、所得環境改善で景気は緩やかに回復しているが、海外景気の下振れが景気下押しリスクとなっており、今後の動向に留意が必要。						
	- 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〕		地域要因に特段の変動はないが、高台の傾斜地であり生活利便性はやや劣るため、需要は弱含みである。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。						
変動率		年間	-0.5 %	半年間	%										