

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)5-2	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 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/㎡
(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1 6 6 7 番 3				地積 (㎡)	133	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)							
	1:1.5	店舗 W2	店舗、一般住宅等が 混在する路線商業地 域	北東12m都道	水道	相原 850m		(その他) (70 , 200)							
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 20 m			標準の使用	低層店舗兼住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 2 m都道	交通 施設	相原駅 南西方850m		法令 規制	2 中専 高度(2種最高31m) (70 , 200) 準防				
	地域要因の 将来予測	幹線道路沿いの商住混在地域であり、特段の変動要因は見受けられないことから当面現況を維持するものと予測する。													
(3)	最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地 の個別的 要因	ない							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		130,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		113,000 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	同一需給圏の範囲は町田市北部、北西部の主要街路沿いの商業地、及びこれと隣接する商住混在地域。中心的な需要者は店舗や事業所用地として利用する地元事業者、及び分譲等を行う不動産業者である。駅から距離がある地域においては空き店舗も残る状況であるが、街路条件に優れ用途的な多様性があることから土地需要は底堅い。市場における中心的な価格帯は標準的画地程度の規模で1 , 5 0 0万円から1 , 8 0 0万円程度であるが、規模による差が大きい。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は街路条件等において類似する取引事例を中心に比準を行って求めた実証的な価格である。収益価格は最も有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めた論理的な価格である。近隣地域周辺は都道沿いの商住混在地域であり、需要者は市場性のほか収益性にも着目して価格に関する意思決定を行うものと考えられることから、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地、周辺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5-14	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 +4.0 +23.0 0.0 0.0	
	公示価格 165,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [133.0]	[100.0] 100	125,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 町田 (都) 5-10	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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +40.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 169,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [140.0]	[100.0] 100	123,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 要因 の 形成 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 123,000 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 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	+1.6 %	半年間	%										