

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	24,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 円/m ²	

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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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 (40, 80) 高度(1種)	
	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	比準価格		116,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		51,400 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		同一需給圏の範囲は相原地区、及びこれと隣接する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と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、住宅需要は安定しており、地価は上昇基調となっている。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		近隣地域は相原駅徒歩圏の住宅地域であり周辺にアパート等も見受けられるが、現況では収益目的での取引は少なく、居住の快適性・利便性に着目した自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視される傾向が強い。よって市場性を反映した比準価格を重視し、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 規 格 と した 価 格	代表標準地 標準地 番号 町田-35		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +4.0 交通 -2.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 91,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [78.5]	[102.0] 100	116,000					
(9) 指 定 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	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	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 115,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	116,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 検 討	-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]	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 114,000 円/㎡											
	-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/㎡											
変動率 年間 +1.8 % 半年間 %					[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。						