

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 / m ²
(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	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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「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) (その他)								
	1:1.5	店舗 W 2		店舗、一般住宅等が混在する路線商業地域		北東12 m 都道		水道		相原850 m		(70,200)								
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 20 m					標準的使用		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		特記すべき事項はない		街路 1 2 m 都道		交通施設		相原駅南西方850 m		法令 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種最高31m)							
	地域要因の将来予測		近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものとする。																	
(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		133,000 円 / ㎡														
		収益還元法		収益価格		114,000 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、町田市北西部又は北部の幹線道路沿いの路線商業地域及び商住混在地域と判定した。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアにおける自営業を中心とする個人や、小規模事業者等が挙げられる。駅距離のある地域では空き店舗も見受けられるが、居住用途への転換といった汎用性を有するため土地需要は底堅い。市場における中心価格帯は、標準的画地程度の規模で 1 5 0 0 ~ 1 8 0 0 万円程度であるが、規模による価格差が激しい。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産は、幹線道路沿いの路線商業地域に属するが、当該地域における取引は自用目的が大半であり、一部収益目的での取引も見受けられる。周辺における繁華性の観点から、市場参加者は周辺取引価格を重視の上、収益性を検討するものと考えられることから、本件にあっては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公規価 示準格 価と 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 交通 0.0 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +4.0 域 交通 +5.0 要 環境 +23.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号		町田 5 - 14																	
	公示価格		[101.2]		100		100		[100.0]		127,000									
	169,000 円 / ㎡		100		[100.0]		[134.3]		100											
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		町田(都) 5 - 10		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 交通 0.0 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +40.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		[103.5]		100		100		[100.0]		127,000									
	172,000 円 / ㎡		100		[100.0]		[140.0]		100											
(10) 対年 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 125,000 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 形 成 要 因 の		(一般的 要因)		地価は全般的に上昇基調にて推移してきたが、物価・金利動向等を中心に景気の先行きに対する不透明感が色濃くなっている。										
								(地域 要因)		幹線道路沿いの商住混在地域であり、特筆すべき地域要因はない。										
								(個別的 要因)		特段の変動要因はない。										
		変動率 年間 +2.4 % 半年間 %																		