別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　６日提出
町田(都)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
町田(都)　－ 12	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　長谷川　儒人

鑑定評価額	24,000,000 円	１㎡当たりの価格	112,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　４年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　４年　７月　５日	(６)路線価	[令和 4年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月 23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	①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			②地積(㎡)	214 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,80) 高度(1種) （その他）
	1.5：1	住宅 W 2	一般住宅にアパートが見られる住宅地域	西4 m 市道	水道、ガス、下水	相原800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③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					
	④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 ４．０m市道	交通施設	相原駅の西方800 m	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	対象不動産が存する相原駅西口エリアにおいては、住宅開発が進行しており、平坦地であることから、底堅い住宅需要が期待される。					

(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　112,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　50,400 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周辺市に存し、ＪＲ横浜線・京王相模原線の各駅を最寄駅とする、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域と判定した。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアに居住する一次取得者が大半を占める。市場における中心価格帯は、５０坪程度で土地が１５００万円～２０００万円程度、新築戸建住宅が２５００万円～３０００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ平坦地に所在する住宅地域で、自己使用目的での取引が大半である。収益物件の取引は、土地活用の観点から建設されたものが多く、駅至近で散見される程度である。したがって、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て低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田 － 35	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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 -20.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 91,500 円／㎡	[100.0]/100	100/[102.0]	100/[81.5]	[102.0]/100	112,000		
(9)指定基準地から規準地の検討	①指定基準地番号 町田(都) － 41	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦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 +4.0、環境 -3.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 112,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[102.9]	[102.0]/100	111,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 112,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況
		一般的要因：新型コロナウィルス感染症の影響により、取引件数が大幅に減少したが、その後の取引は比較的堅調といえる。
		地域要因：近年整備された相原駅西口から徒歩圏エリアに存し、平坦地であることから地価は概ね横這い乃至はやや上昇基調にある。
		個別的要因：西側幅員４．０m市道に面し、日照・通風等の居住環境がやや優る。その他の特段の変動要因はない。