

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]	175,000 円 / m ²
(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	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		町田市原町田二丁目1327番13 「原町田2-27-26」					地積 (㎡)		97 ()		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 (50,150) 準防 高度(2種最高31m) (その他)						
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		北西4m 市道		水道、 ガス、 下水		町田1km		(60,150)						
(2) 近隣地域	範囲		東 20m、西 30m、南 20m、北 30m					標準的使用		低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行き 約 9m、規模		99㎡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、4m 市道		交通		町田駅南東方1km		法令		2中専 (60,150) 準防 高度(2種最高31m)	
	地域要因の将来予測		予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で推移するものと思料する。															
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地							(4)対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 221,000 円/㎡														
		収益還元法		収益価格 101,000 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JR横浜線・小田急線沿線で、町田市及び隣接市の圏域に存する中小規模一般住宅地域である。需要者は、この圏域内に居住する、都心への通勤者層が大半を占める。駅から徒歩圏内に位置する、市内でも熟成度の高い住宅地域であり、地価は市内の他地域と比較すると相対的に若干の上昇傾向で推移している。取引価格は、新築戸建て住宅で、総額4,000万円程度が取引の中心となる価格帯である。																
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域の周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が支配的であって、多数の信頼性のある取引事例が収集できた。よって、両試算価格を調整するにあたっては、比準価格を標準とし、収益価格をも関連付けて、指定基準地及び地価公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りに決定した。																
(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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 -6.0 -27.0 -3.0 0.0				
	標準地番号 町田 - 33		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [69.9]	[101.0] 100	220,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -1.0 +31.0 +3.0 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 町田(都) - 40		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 +1.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -1.0 +31.0 +3.0 0.0				
	前年指定基準地の価格 297,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [101.0]	100 [137.6]	[101.0] 100	219,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -1.0 +31.0 +3.0 0.0				
(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 218,000 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) コロナ禍前の地価水準に戻りつつある一方で、エネルギー高、資材価格高騰、ウクライナ情勢など先行き不透明感は続く。 (地域要因) 最寄駅からはほぼ徒歩圏内にある熟成度の高い住宅地域。地価は若干の上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。													