

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 形状	+2.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	27,100 円/㎡			
	原価法	積算価格	／ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件としてアパート、賃貸マンション以外に戸建住宅も社宅等として賃貸に供される場合がある。しかしながら周辺地域はアパートもあまり見られず、自用目的での取引が主流であり、賃料水準が土地価格に見合う水準に達していないと思われるため、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、標準地との均衡、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	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 の比率価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	町田（都） - 41							交通	0.0		交通	+10.0
								環境	0.0		環境	+17.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 112,000 円／㎡	[$\frac{100}{100}$]	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[128.7]}$	[$\frac{102.0}{100}$]	88,800						

(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				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	新型コロナの影響が続き、町田市内では利便性、繁華性や自然的条件の優劣、利用状況等により不動産市況の二極化が鮮明である。
	前年標準価格 90,000 円／㎡					【地域要因】	地域要因に特段の変化はないが、やや生活利便性は劣る。
	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					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	-1.1 %	半年間	%		