

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
町田(都)-32	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良 印
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月] 94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	町田市山崎町字十四号2020番1				地積 (㎡)	142 ()	法令上の規制等	1低専 (40, 80) 高度(1種)		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北100m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡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、4.2m市道	交通施設	古淵駅 北東方2.2km	法令規制	1低専 (40, 80) 高度(1種)		
(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	117,000 円/㎡			鑑定評価の理由	同一需給圏は町田市及び隣接市の小田急小田原線及びJR横浜線沿線のバス便の住宅地域である。主たる需要者は圏内居住の地縁性ある個人及び都心や周辺地域へ通勤する一次取得者である。最寄駅からバス利用で利便性がやや劣るものの、総額の面から需給関係は比較的安定している。市場の中心価格帯は土地が1500万円～2000万円程度、新築戸建が3000万円～3500万円程度である。				
	収益還元法	収益価格	46,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(8) 公示価格	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 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 -1.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +6.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡	変動要因の価格形成要因	[要因] 一般的 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し、景気は依然として厳しい状況下にあるが、不動産需要には底堅さが見られる。								
	-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/㎡		[地域] 既成の住宅地域で特段の変動要因は見られないが、最寄り駅から距離があり、地価は弱含み傾向で推移している。								
	変動率 年間 -0.8% 半年間 %		[個別的] 個別的な要因に変動はない。								