

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 / 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	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		町田市下小山田町字向台4014番23					地積 (㎡)	150	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の状況	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		1低専 (40,80) 高度(1種) (その他) 地区計画等					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区 画整理済の住宅地域		南東6m 市道	水道、 ガス、 下水	淵野辺3km							
(2) 近隣 地域	範囲		東 50m、西 50m、南 70m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 9m、奥行 約 17m、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 6.0m市道	交通施設	淵野辺駅の北東方3km		法令 規制	1低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域が形成されており、当該地域において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予測する。											
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	方位				+4.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			82,900 円/㎡								
		収益還元法	収益価格			/ 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、町田市北西部に存し、ＪＲ横浜線及び小田急多摩線沿線の各駅からバス便を要する地域で、戸建住宅を中心とす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。また、同エリアでは利便性が劣ること起因し、依然として需要は弱含みで推移している。市場における中心価格帯は、土地が1200万円～1500万円程度、新築戸建住宅が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、戸建住宅を中心とする新興住宅地域で、自己使用目的での取引が中心である。また、収益物件については地区計画による制約及び利便性が劣ること起因し、当該地域では見受けられないため、収益還元法の適用は断念した。したがって本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、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	+2.0 0.0 +15.0 0.0 0.0
	標準地番号 町田 - 74		[99.7] 100	100 [101.0]	100 [117.3]	[104.0] 100	82,500		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 町田(都) - 41		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 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +14.0 +26.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 112,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [140.8]	[104.0] 100	82,700		画地 行政 その他	0.0 0.0 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 83,200 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/㎡ 変動率 年間 -0.4 % 半年間 %			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因) (地域 要因) (個別的 要因)	新型コロナウイ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。 淵野辺駅からバス利用の住宅地域であり、特筆すべき地域要因はなく、地価はやや下落基調にある。 南東側幅員6.0m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。							