別記	R様式第6			鑑定	評価	西書	(令和	1 3	年	地個	五調	(査)			令 町田(者	和 3年 7月 <i>6</i> B) — 38	6日 提出 宅地-1	
	基準地番号				提出先 所属分			業者名 株式			会社中央グループ東京虎ノ門オフィス							
町田(都) -			- 38	東京	東京都多層		擎第三		氏名 不		不動産鑑定士 盛			直浩		印		
鑑定評価額				17,100,000 円 1㎡当たりの)価格					106, 000	円/mឺ		
1	基本的事項																	
(1)価格時点		令和 3年 7月 1日			日	(4)鑑定評価日			令和 3年 7月 5日			路	[令和 3		81, 000	円/m [*]		
(2) 実地調査日		令	令和 3年 6月 21日 (5)			(5)価格の	(5) 価格の種類		正常価格			線	路線価又 倍率和			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	①所在及び地番並 「住居表示」等	Þ 町田学	町田字乙五号3022番23						②地積 181 (㎡) (20				⑨法令上の規制等					
地	③形状	④敷地の)利用 <i>σ</i>)現況	⑤周辺の土地の利用の 状況			⑥接	4			⑦供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	1:2	住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ 傾斜地の住宅地域			南41	南4m私道			水道 ガス 下水	町田 3.9km			(その他)			
(2)	①範囲	東 1	0 m. Ī	5 4	10 m,	0 m、南 35 m、北			20 m	m ②標準的使用			戸建住	宅地				
近隣	③標準的画地の形	形状等	間口	約	9. 5	m、奥	行 約		19.0 m		規模		180	m²程度	、形状	長方形		
近隣地域	④地域的特性	特記	特記すべき事項はな			(い) 街 基準 私道		5準方 4道	方位北、4 m 交		交通	町田 3.9k	駅北方 m		法令	1 低専(4 高度(1		
		事項					路				施設				規制			
	⑤地域要因の 将来予測	高台傾斜地の住宅地域であり、特に地域要因の変動はなく、今行									きとも	現状を	維持し	ていくも	のと予測	する。		
(3) 聶	長有効使用の判定	戸建住宅地									(4) 対象基準地の 方位					+5.0		
(5)鑑定評価の手法		取引事例比較法 比準価格 106					106,	000 F	/ m²	1 '	個別的							

	1:2	W 2		傾斜地(り任毛地域			下水	3.9km			((0)	(E)	
(2)	①範囲	東	10 m、西	 40 m、南	35 m	、北 :	比 20 m ②樹		戸建住宅地					
近隣	③標準的画地の	的画地の形状等 間口 約			 、 奥行	約 19							長方形	
) 地域	④地域的特性	特記特記すべる		き事項はない 街		基準方位 私道	基準方位北、4 m 私道		田駅北方 km				専(40,8	
		事項			路	i		施設			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	高台傾斜	科地の住宅は	地域であり、	特に地域要	要因の変動は	とも現状:	を維持して	こいくもの)と予測	する。			
(3) 最	(3) 最有効使用の判定		宅地				(4) 対象	基準地の 勺要因	方位				+5.0	
(5)銀	(5)鑑定評価の手法 の適用		例比較法	比準価格		106, 0	00 円/㎡	旧四刀竹口	安囚					
の適用		収益還	元法	収益価格		37, 6	00 円/㎡							
				積算価格		/ 円/㎡								
				開発法によ	る価格	/	円/㎡							
(6)市場の特性		住宅地域	給圏は、J] へ通勤する- 域であるが、 心価格帯でる	R 横浜線・小 一次取得者で 需要はやや ある。	田急線・東 あるが、居 弱含みと思	夏急田園都市 別辺市からの 思われる。土	線・京王線 転入も見ら 地価格は1	象等の町田i かれる。自 り 、 700	市並びに陽 然的条件の 万円程度、	雄接市の信 りやや劣る 新築戸建	E宅地域 る高台傾症 建住宅は経	である。 斜地にあ 総額3,	主たる る整然。 200フ	需要者 とした 万円程
· ·	ば算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 関由	収益物(住宅地) 価格を した。	牛としてア/ こ位置し、 重視し、収	パート、賃貸 自用目的での 益価格を参考	マンション 取引が主流 にとどめ、	/以外に戸建 流であり、賃 標準地との	住宅も社宅 料水準が土 均衡、指定	音等として1 土地価格に 三基準地と0	賃貸に供さ 見合う水≧ の検討を闘	される場合 善に達して 沓まえ、鑞	かある。 こいない 監定評価額	。しかし と思われ 額を上記	ながら高 るため、 のとおり	高台の 比準 り決定
(8)	① □代表標	票準地	標準地	②時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基	準地 ⑦	標 往	路	0.0 地	街路	0.0
公元	d 伽標準地番号 ┗格			修正	修 正 補正		要因の		"一圖"一内	化 交		0.0 域 0.0 因	交通	0.0
公示価格を		町田 -15				較	比較	(円/	(円/㎡) 訳	110		0.0 因 2.0	環境 行政	+8. 0 0. 0
を f.	· - 公示価格			[99.6]	[99.6] 100		100 [105. 0]						その他	0.0
		111,000	円/㎡	100	[102.0]	[108.0]	100	105	5, 000	その		0.0		
(9)	① 指定基準	≛地番号		②時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基	準地 ⑦	標 往	路	0.0 地	街路	+4.0
指定基準地	, j	町田 (都) - 30		修正	修正補正		要因の	の比準	内	16		0.0 域 9.0 因	交通	+6.0
基準) i	, III (III					較 比較		(円/㎡) 訳			0.0 因 5.0	環境 行政	+46. 0
地言	前年指定	基準地の	価格	[99.4]	100	100	[105.0]					0. 0	その他	0. 0
		172,000	円/mឺ	100	[105.0]	[161.0]	100	106	5, 000	その	D他 (0.0		
	①-1対象基:					[一般的要因		ロナの影響						
(10)	■継続 E ら 前年標準価	」 上 格	107,000	.⊞ ∕ m²	3		************************************	/ 废力、小川	114/101-4-0	- みり17男	がまいわい	//1竪16	//・高十ワ」	CW) Wo
対象基準地の前	景の ①-2基準地 点)である	··· が共通地	.点(代表標	準地等と同一	一地 価格形成要因([地域要因]	地域要	長因に特段(の変化はな	ないが、高	らお おおおお おおお おおま おおま こうしょう かいしょう かいしょう おいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま しゅう かいま しゅう しゅう しゅう かいま しゅう	るため需	要はや	や弱い。
地位	4 □代表標準	単地	標準地		成 況 要									
前が	標準地番号公示価格	挌		- 円/㎡	因の	[個別的要因	3] 個別的	要因に変	動はない。					
	②変動率	年間	-0.9% 半	年間	%									