

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都) - 42	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 小澤 勝実 印

鑑定評価額	5,370,000 円	1㎡当たりの価格	50,700 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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	町田市小野路町字黒川境2700番5				地積(㎡)	106	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	「調区」(40,80)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅が見られる農地の多い住宅地域	南西5.5m 市道	水道	京王永山3.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 30m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 12.5m、規模 100㎡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 5.5m市道	交通施設	京王永山南方3.3km	法令「調区」(40,80) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位形状	+4.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,700 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及び隣接市の市街化調整区域、並びにその周辺の交通利便性に劣る住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者、地縁性を有する一次取得者が中心である。最寄駅から距離があり、起伏の多い丘陵地域に所在するため、需要は弱く、地価は弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、画地規模にやや幅が認められるため取引価格にも幅があるが、土地については500~1,000万円程度と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は交通利便性の劣る市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が成熟している地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。市街化調整区域内の取引事例を中心に、周辺地域から広域的に収集・選択して求められた、市場性を反映した比準価格を標準とし、市街化調整区域内の公示価格及び周辺の公示地・基準地価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -3.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.5 補 画地 +4.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	町田 - 73	[ 99.2 ]	100	100	[104.0]	50,600		
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -3.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.5 補 画地 +4.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[ ]	100	100	[ ]			
(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 51,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動要因	状況	要因	要因	
	- 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	-0.6 %	半年間	%				