

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		町田市相原町字丸山表 1 6 6 7 番 3					地積 (㎡)	133 ()		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			2 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高31m) (その他)					
	1 : 1.5	店舗 W 2	店舗、一般住宅等が混在する路線商業地域		北東12 m 都道	水道	相原850 m			(70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 20 m		標準的使用		低層店舗兼住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、		規模		133 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 2 m都道	交通施設	相原駅南西方850 m		法令規制	2 中専 (70,200) 準防 高度(2種最高31m)				
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの路線商業地域で発展性は無く、当分の間概ね現状のまま推移するものと思料する。												
(3)最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		126,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格		91,600 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	対象基準地は相原駅徒歩圏の店舗等と住宅が混在する幹線道路沿いの路線商業地域にあり、同一需給圏は市内幹線道路沿いの路線商業地域または住商混在地域である。土地の需要については、店舗等の需要は弱い、住宅の需要は堅調で、地価は横ばいで推移している。市場参加者の中心は自己の店舗兼居宅を求める自営業者、営業所を求める事業者である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を求めたが、収益価格は低位に求められた。対象地域は路線商業地域であるが、繁華性は低く、需要の中心は自己使用のための店舗兼住宅が中心であり、純粋に収益性を重視する需要は希で、収益価格の説得力は劣る。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地等との均衡を考慮して、鑑定評価額を決定した。														
(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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	+4.0			
	標準地番号 町田 5 - 14								準 交通	0.0	域 交通	+4.0			
価と 格し をた	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	123,000	化 環境	0.0	要 環境	+20.0				
	160,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[129.8]	100		補 画地	0.0	因 行政	0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準換 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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	0.0			
	町田(都) 5 - 10								準 交通	0.0	域 交通	-1.0			
地格 の等 前か	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	120,000	化 環境	0.0	要 環境	+40.0				
	166,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[138.6]	100		補 画地	0.0	因 行政	0.0				
(10) 対年 象標 の基 準換 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 122,000 円 / ㎡				価 格 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)							国内景気は新型コロナの影響からは回復しつつあるが、新たにウクライナの影響も始めている、物価の上昇が続いている。		
	- 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 -					(地 域 要 因)							路線商業地域で、地域要因に特別な変動は無く、商業収益性は低いが、住宅の需要が堅調であり、地価は横ばいで推移している。		
	公示価格 円 / ㎡					(個別的 要 因)							個別的要因に変化はない		
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%									