

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	(2)	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 60 m、北 40 m			②標準の使用	戸建住宅地			
		③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 180 m ² 程度、 形状 長方形							
		④地域の特性	特記	令和元年「南町田グランベリーパーク」開業	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	南町田グランベリーパーク駅西方350m	法令規制	1 低専(50, 100)高度(1 種)建築協約
			事項							
		⑤地域要因の将来予測	令和元年に南町田グランベリーパークが開業し、南町田グランベリーパーク駅周辺の商業施設、マンション等の開発も進んできている。							

(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、東急田園都市線南町田グランベリーパーク駅及びその近接駅から徒歩圏内にある住宅地域である。需要者の属性は、戸建住宅の購入者である。再開発の進む最寄駅への接近性に優れる利便性の高い住宅地域であり、需要は旺盛である。周辺地域も含めた市場での需要の中心価格帯は、土地については4,000万円台、新築戸建住宅は5,000万円台後半が需要の中心と考えられる。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 町田 -17	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
									交通 0.0		交通 -1.0
									環境 0.0		環境 +5.0
									画地 +2.0		行政 +5.0
									行政 0.0		その他 0.0
	公示価格 269,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [109.1]	[100] 100	249,000		その他 0.0			

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	[一般的要因]	不動産市況は引き続き好調であるものの、金融緩和政策の見直し、円安、米国景気の変調、東欧、中東情勢等の波乱要因は多い。				
			前年標準価格 236,000 円／㎡			[地域要因]	南町田グランベリーパーク開業に伴い、周辺の商業施設、マンション等の開発も進んできている。		
			①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討						
			□代表基準地 □標準地					[個別的要因]	個別的要因に顕著な変化は見られない。
			標準地番号						