

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		町田市本町田字十六号 2 0 4 8 番 5 1					地積 (㎡)	209 ( )		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			1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南4 m 市道		水道、 ガス、 下水	小田急町田2.6 km			(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模		200 ㎡程度、形状 正方形							
	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、4 m 市道	交通 施設	小田急町田駅北西方 2.6 km		法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測		都市計画道路「町田 3・3・3 6 号線」は木曽団地南から町田市民病院東の部分は開通したが、現状では地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定			低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因		方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格 136,000 円 / ㎡									
			収益還元法		収益価格 58,400 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、ＪＲ横浜線、小田急小田原線等の各駅を最寄駅とする町田市及び隣接市の住宅地域で、主な需要者は、地縁性を有する圏内居住者や、東京都心、横浜等へ通勤する一次取得層である。比較的開発余地が残る、総額を重視する需要者に対応した開発もみられる。町田駅等へのバス便は相応にある地域である。土地は 2,500 万円から 3,000 万円程度、新築戸建住宅は 4,000 万円から 5,000 万円程度が市場の中心的价格帯である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由			近隣地域は、最寄駅よりバス便の一般住宅を中心とする住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半であり、主に居住の快適性及び利便性が重視される。したがって、当該地域における賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、さらに標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 町田 - 10		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[105.0] 100	137,000		画地 0.0 行政 0.0 その他 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +6.0 交通 +4.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0		
	町田(都) - 21		[103.8] 100	100 [104.0]	100 [123.5]	[105.0] 100	136,000		画地 0.0 行政 0.0 その他 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 136,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しているが、米国通商政策の影響や物価上昇による景気不振リスクが高まっており、今後の動向に留意が必要。							
	- 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 / ㎡						〔地 域 要 因〕	町田駅からバス便の、幹線道路背後の区画整然とした住宅地である。地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。						