

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 町田市鶴間一丁目8番15					②地積 (㎡)	187 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 低専 (50,100) 高度(1種)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	南町田グランベリーパーク 350m			(その他) 建築協約				
(2) 近隣地域	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程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	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				
	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。										
(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0.0					
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	280,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格	153,000 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5,000万円台程度、新築戸建住宅は6,000万円台が需要の中心と考えられる。											
(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、主に一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。主に利便性、快適性を重視する地域であり、相対的に収益価格より比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、更に指定基準地との秤量的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +6.0 +5.0 0.0
	公示価格 288,000 円/㎡		[103.6] 100	[100] [102.0]	[100] [110.2]	[100] 100	265,000						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 町田(都) - 28		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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +1.0 -17.0 -1.0 0.0
	前年指定基準地の価格 218,000 円/㎡		[104.6] 100	[100] [105.0]	[100] [81.3]	[100] 100	267,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 249,000 円/㎡				③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 不動産市況は総じて堅調だが、国内の金利上昇、米国の関税及び景気変動、東欧、中東情勢等、懸念材料は多い。							
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 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。							
						[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。							
	②変動率		年間 +7.2 %	半年間 %									