

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市上小山田町字十二号 1 5 2 4 番 2				②地積 (㎡)	464 ()	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		「調区」(40, 80)			
	不整形 1:2	住宅 W 2	農家住宅が見られる山あいの住宅地域	西3.1m都道	水道	淵野辺 4.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 30 m、北 60 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	近隣地域外だが、近接に土砂災害特別警戒区域等の指定あり。	街路	基準方位北、3.1 m 都道	交通施設	淵野辺駅北方 4.1km	法令規制	「調区」(40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から距離のある市街化調整区域の在来農家住宅地域であり、需要は限定されるため、地価は弱含みで推移していくものと判断される。									
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 形状	+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,200 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	同一需給圏の範囲は、町田市を中心とする在来の農家住宅地域等である。需要者の属性は、主に当地域に地縁を有する戸建住宅の需要者層である。最寄駅から距離があり、また公法上の規制等により開発が難しく、需要は限定される。取引が乏しい地域ではあるが、市場での需要の中心価格帯は、土地については500㎡程度で1800～2000万円程度と想定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に位置し、且つ賃貸需要の乏しい地域であるため、収益還元法の適用は断念した。当地域は在来の農家住宅を中心とする地域であり、取引自体が活発ではないものの、価格の把握に当たっては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標準とし、更に標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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 町田 - 73							標準化補正	交通 0.0	地域要因	交通 +1.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡							標準化補正	交通 0.0	地域要因	交通 +1.0
(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			③ 価格形成要因の							
	前年標準価格 38,400 円／㎡			[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			[地域要因] 市街化調整区域の在来農家住宅地域であり、農業従事者の減少等により需要は減退していくものと思料する。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡			[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %								