

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)-7	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志 印
鑑定評価額	30,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	149,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 町田市東玉川学園一丁目3577番175 「東玉川学園1-32-15」					②地積 (㎡) ()		③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 (40, 80) 高度1種			
	台形 1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	玉川学園前 1.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用 戸建住宅地					
	③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 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	建築協約がある	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	玉川学園前駅 南東方1.3km	法令規制	1 低専 高度1種 (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられないことから、当面現況を維持するものと予測される。								
(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 149,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 56,500 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「玉川学園前」駅を最寄り駅とする住宅地域を中心に、町田市東部の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地を含む圏域。需要者は町田市内及び周辺市内に居住する一次取得者、並びに買い替え層が中心である。住環境は良好であるが駅から距離があり、かつ起伏も大きく、駅へのアクセスにやや劣る面があり、需要は弱含みである。中心的価格帯は土地として3,000万円前後、戸建住宅で4,500万円から5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は「玉川学園前」駅からやや距離のある、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地であり、収益目的の取引は少なく、居住の快適性・利便性に着目した自用目的の取引が中心の地域である。このような地域においては、取引に当たっては市場性が重視される傾向が強いことから、市場性を適正に反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、周辺公示価格、市場動向に留意の上、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 町田-31	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 +1.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 149,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [101.0]	100 [101.0]	[102.0] 100	148,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 町田 (都) -30	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 +2.0 +7.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 172,000 円/㎡	[99.4] 100	100 [105.0]	100 [111.3]	[102.0] 100	149,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍により景気の先行きは依然不透明であるが、不動産市場への影響は限定的であり、低金利を背景に住宅需要は安定している。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。						
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						