

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
鑑定評価額	30,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	148,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年 1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			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	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」				地積 (㎡)	207 ()	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)		
	台形 1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並び閑静な住宅地 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	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	建築協約がある		街 路	基準方位北、5 m 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)
	地域要因の 将来予測	一般住宅が建ち並び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 148,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 55,900 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び住宅地を含む圏域。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。区画整然とした住宅地であるが起伏が大きく、かつ総額が高む面もあり、価格はやや弱含みで推移している。市場における中心的な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、中規模戸建住宅が建ち並び住宅地であり、取引は自己居住目的のものが中心で収益物件の取引はほとんど見られない。このような地域において需要者は一般に市場性を重視するものと考えられることから、市場の実勢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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 町田-31		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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 148,000 円/㎡		[99.6] 100	100 [101.0]	100 [101.0]	[102.0] 100	147,000		その他 0.0			
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 町田(都)-30		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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 171,000 円/㎡		[100.0] 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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	コロナ禍においても住宅需要は堅調であったが、国際政治情勢、国内外の経済情勢により景気の先行きは不透明感を増している。					
	-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。					
	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。					