

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一豊不動産鑑定
町田(都) - 18	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 清水 豊 印

鑑定評価額	35,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	171,000 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]	135,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市玉川学園三丁目 3 6 9 0 番 6 5 「玉川学園 3 - 2 1 - 2」				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)			
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高 台の住宅地域		東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	玉川学園前1 km		高度(1種) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 14 m、		規模 210 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北、6 m 市道	交通 施設	玉川学園前駅南西1 km		法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	熟成した住宅団地で、若干の開発余地はあるものの、大きな変化は期待できず、当分の間、概ね現状で推移するものと料する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 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 171,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 109,000 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	対象基準地は小田急線玉川学園前駅徒歩圏の起伏の激しい分譲住宅団地で、同一需給圏は玉川学園前駅勢圏の住宅地域である。需用者は同一需給圏内外にわたる。売れ筋は戸建て住宅で4 0 0 0 万円～5 0 0 0 万円であるが、駅に近い大手の分譲地では6 千万円を超える取引もある。住環境は良好であるが、起伏が激しいため需要が減退しており、地価は横ばい乃至は若干の弱含みで推移してる。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格と収益価格を試算したが、両試算価格には開差が生じた。対象基準地は、戸建住宅地にあり、自己が居住する目的での需要がほとんどであり、売買にあたって、収益性が考慮されることは少ない。本件における比準価格は、規範性の高い多数の事例から求められた、市場性を直接反映した価格であり、高い説得力を有する。よって本件では、収益価格は参考にとどめ、比準価格を標準とし、さらに指定基準地等との均衡を考慮して、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田 - 24		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 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	公示価格 178,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[102.0]	172,000		標準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
			100	[101.0]	[104.8]	100			補 画地 +1.0	要 環境 +4.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	前年指定基準地の価格 172,000 円 / ㎡		[99.4]	100	100	[102.0]	171,000		標準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
			100	[105.0]	[97.0]	100			補 画地 +5.0	要 環境 0.0		
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 172,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内景気は新型コロナの影響が続いているが、一部で回復の動きがみられる。						
	- 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 -					〔地域 要因〕	環境は良いが起伏が激しい住宅地域で、地域要因に特別な変化は無いが、地価は弱含みである。					
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない				
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %									