

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

鑑定評価額	35,700,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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	[令和 4年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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」				②地積 (㎡)		209 ()		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 (40,80) 高度(1種) (その他)					
	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							
(2)近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m						②標準の使用		低層住宅地							
	③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															
	④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)					
	⑤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		104,000 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は停滞気味であり、地価は横ばいで推移してる。																	
(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)公価表示価格と格しをた	①□代表標準地 ■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対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦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	
	標準地番号 町田 － 24 公示価格 178,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [101.0]		100 [104.8]		[102.0] 100		172,000				地 街路 -4.0 域 交通 +5.0 要 環境 +4.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
(9)指か定ら基の準検地討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	町田(都) － 30 前年指定基準地の価格 171,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [105.0]		100 [97.0]		[102.0] 100		171,000				地 街路 -2.0 域 交通 -1.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 171,000 円/㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		国内景気は新型コロナの影響からは回復しつつあるが、新たにウクライナの影響も出始めており、物価の上昇が続いている。									
	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〕		環境は良いが起伏が厳しい住宅地域で、地域要因に特別な変化は無い、地価は横ばいで推移している。									
							〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない									
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %													