

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
町田(都) - 25	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 長谷川 隼人 印

鑑定評価額	43,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	189,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	150,000 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		町田市玉川学園四丁目 3 9 2 7 番 3 「玉川学園 4 - 2 - 3」				地積 (㎡)	231 ()	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)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南東5 m 市道	水道、 ガス、 下水	玉川学園前550 m			高度(1種) (その他) 第 1 種文教地区		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位：北 5 . 0 m市道		交通施設 玉川学園前駅の北西方 550 m	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 第 1 種文教地区					
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏に存する中規模一般住宅を中心とする既存住宅地域であり、近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。										
(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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 189,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 91,600 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		同一需給圏は、町田市中部から南部に存し、小田急線沿線の各駅を最寄駅とする、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域と判定した。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアに居住する一次取得者が大半を占め、市場における中心価格帯は、土地が 4 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅が 5 0 0 0 万円 ～ 5 5 0 0 万円程度となっている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される既存住宅地域で、自己使用目的での取引が大半である。収益物件については、土地活用の観点から地主が建設したものが大部分を占め、土地価格に見合う賃料収入が得られないことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	地域 街路 -2.0		
							準 交通 0.0		域 交通 +2.0			
							化 環境 0.0		要 環境 -3.0			
							補 画地 +1.0		因 行政 0.0			
(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	地域 街路 +2.0		
							準 交通 0.0		域 交通 -6.0			
							化 環境 0.0		要 環境 -6.0			
							補 画地 +5.0		因 行政 0.0			
(10)対年 々象 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 189,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉 〈地域 要因〉 〈個別的 要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響により、先行きの不透明感が否めず、今後の取引価格の推移には注視する必要がある。						
						玉川学園前駅から徒歩圏内の既存住宅地域であり、特筆すべき地域要因はなく、地価は概ね横這い傾向にある。						
						南東側幅員 5 . 0 m市道に面し、日照・通風等の居住環境がやや優る。その他の特段の変動要因はない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									