

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
町田(都)-25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなどの事務所
町田(都)-25	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 柳野 恵一
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] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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				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	建築中		中規模一般住宅が多 い閑静な住宅地域		南東5m市道	水道、 ガス、 下水	玉川学園前 550m		(その他) 高度(1種) 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 北西方550m		法令 規制 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が多い閑静な住宅地域であり、特段の要因はなく、今後も現状を維持し、地価水準も安定的に推移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		93,400 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、町田市中心部から南部の小田急小田原線沿線各最寄駅から徒歩圏に存する住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者及び都心へ通勤する一次取得者層である。最寄駅徒歩圏の住宅地は根強い人気がある。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅総額5 , 0 0 0万円～5 , 5 0 0万円程度、土地は標準的な規模で4 , 0 0 0万円～4 , 5 0 0万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域にはアパート等収益物件も一部見られるが、自己居住用目的での取引が支配的である。収益物件の多くは相続等節税目的等のために収益物件を建築するケースが多く、賃料及びその収益額は土地等投資回収を必要としない水準であるため、収益価格は低位に試算された。したがって、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 とした	規 準 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地	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 -2.0 交通 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
		標準地番号 町田-24									
(9) 指定 から の 検 討	指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号	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 -6.0 環境 -6.0 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/㎡									
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か	年 標 準 価 格 等 の 前 か	-1 対象基準地の検討		価格 変動 形成 要因 の	[一般的 要 因]	依然低金利等を背景に利便性の良い不動産の需要は根強いが、建築費上昇が今後の不動産市場へ与える影響には留意を要する。					
		■ 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									
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %							