

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都) - 30	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 小澤 勝実 印

鑑定評価額	29,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	171,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	130,000 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 5 8 3 番 9 6 「玉川学園 4 - 2 0 - 2 7」				地積 (㎡)	175 ()	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 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、 下水	玉川学園前1.1 km		高度(1種) (その他) 第 1 種文教地区	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 40 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 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡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 6 m 市道	交通施設	玉川学園駅北西1.1 km		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		丘陵部の区画整然とした住宅地域として熟成しており、特段の変動要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測される。							
(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		+5.0 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 56,300 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	同一需給圏は小田急線「玉川学園前」駅及びその近接駅を最寄駅とする、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需要者は、市内及び隣接市在住の住宅取得者が中心である。中規模の戸建住宅を中心とする街区整然とした住宅地域であり、市場における需要の中心価格帯は、土地は 3 0 0 0 万円前後、新築戸建は 4 0 0 0 万円台後半である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の取引が大部分である。主に利便性、快適性が価格形成要因として重視される地域であり、収益性が考慮されることは少ないため、収益価格よりも比準価格の信頼性が高いといえる。従って本評価においては比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更に、周辺地域の公示地・基準地価格との検討を踏まえ、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 - 70		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 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 +5.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 171,000 円 / ㎡		[99.4] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	170,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 +5.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉 景気は依然として厳しい状況にあるが、不動産市場に対する影響は限定的であり、住宅地においてその影響は比較的少ない。					
	- 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 町田 - 70									
	公示価格 171,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 0.0 %							
					〈地域要因〉 最寄駅からやや距離のある地域であり、敷地規模による総額の大きさもあって、地価はやや弱含みで推移している。					
					〈個別的要因〉 特段の個別地要因の変動はない。					