

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 町田市玉川学園四丁目3583番96 「玉川学園4-20-27」					②地積 (㎡)	175 ()		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)				
	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6m市道	水道 ガス 下水	玉川学園前 1.1km			(その他) 第一種文教地区				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形					
	④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	玉川学園前駅 北西 1.1km	法令規制	1 低専(40, 80) 高度(1種) 第1種文教地区			
	⑤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、特段の変化要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位		+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		171,000 円/㎡			形状		0.0				
	収益還元法	収益価格		61,000 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		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住宅地域であり、需要者の中心は、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るが、最寄駅からやや距離があり、また敷地規模により総額が高いため、需要は今一歩である。市場における需要の中心価格帯は、土地は3000万円前後、新築戸建は4000万円台後半である。											
(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一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用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るため、収益価格よりも基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基準価格を標準とし、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) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 町田 - 70	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 の標準価格 (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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 171,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 105.0]	[100 / 100]	[105.0 / 100]	171,000							
(9) 指定基準地からの検討	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[_____ / 100]	[100 / _____]	[100 / _____]	[_____ / 100]								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 171,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍収束の兆しが見え、飲食店舗等の回復が期待されるものの、円安、原油高、米国利上げ、ウクライナ情勢等波乱要因は多い。								
	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 町田 - 70 公示価格 171,000 円/㎡				[地域要因] 最寄駅からのやや距離のある地域であるが、地域要因に特段の変動要因は無い。								
					[個別的要因] 特段の個別地要因の変動はない。								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %										