

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
町田(都) - 7	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇

鑑定評価額	30,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	149,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	120,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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		町田市東玉川学園一丁目 3 5 7 7 番 1 7 5 「東玉川学園 1 - 3 2 - 1 5」				地積 (㎡)	207 ( )	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) 高度 (1種)	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		西5 m 市道	水道、ガス、下水	玉川学園前1.3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 建築協約がある		街 基準方位北、5 m 市道	交通 玉川学園前駅南東方 1.3 km	法令 1 低専 (40,80) 高度 (1種)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び丘陵地の住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられないことから、当面現況を維持するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(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 149,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 50,000 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	同一需給圏の範囲は、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の圏域である。需要者は町田市内及び周辺市内に居住する一次取得者並びに買替層が中心である。起伏が大きく、駅からのアクセスも不便な面があるが、区画整然とした住宅地で住環境は概ね良好であるため、市場動向を反映して緩やかな上昇基である。中心的価格帯は土地で 3 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 4 5 0 0 万円～ 5 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は中規模の一般住宅が建ち並び、駅からやや距離のある住宅地域であり、建築協約による制約もあり収益目的の取引はほとんど見られない。取引においては市場性が重視される地域であり、地域性の類似する取引事例に基づき信頼性の高い比準価格が求められていることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、周辺公示価格、市場動向に留意の上、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	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 -1.0	
	標準地番号 町田							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 148,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	149,000		化 環境 0.0	要 環境 +1.0	
(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 +2.0	
	町田 ( 都 ) ( 都 ) - 30							準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格 173,000 円 / ㎡	[101.2] 100	100 [105.0]	100 [114.4]	[102.0] 100	149,000		補 画地 +5.0	因 行政 0.0	
(10) 対年ら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 148,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因	一般的な要因	コロナ禍は解消され経済活動は順調に進んでいるが、金融緩和政策的見直し、米国景気の変調、ウクライナ情勢等不安定要素は残る。				
	- 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					地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	-					個別的要因	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %							