

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山口美紀不動産鑑定事務所
町田(都) - 30	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 山口美紀

鑑定評価額	30,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	175,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	130,000 円 / m ²
(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
					倍率種別	
(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) 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6 m 市道	水道、 ガス、 下水	玉川学園前1.1 km		(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 玉川学園前駅北西方 1.1 km	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		区画整然とした住宅地域として熟成し、特段の変化要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。										
(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 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 175,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 68,100 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 J R 横浜線、東急田園都市線、小田急小田原線等沿線駅の町田市及び隣接の住宅地域。主たる需要者は物件の価格水準に応じて、圏内居住の一次取得層、買換層で、最寄駅からの都心接近性等を志向する他地域からの転入者も見られる。利便性等に優れる概ね駅徒歩圏内の物件への需要は底堅く、地価は安定して推移している。市場の中心的価格帯は、土地で 3 0 0 0 ~ 5 0 0 0 万円程度、新築戸建物件は 5 0 0 0 ~ 7 0 0 0 万円台程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	周辺に少人数向け賃貸用共同住宅等の収益物件が観察されるが、土地まで含めた投資需要は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地で、自用目的取引が主体であり、類似取引事例から求めた相対的に信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、公示価格を規準とした価格、公示価格決定時からの価格形成要因の変動等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 町田	標準地 - 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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 174,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	175,000						
(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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 173,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。						
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 町田 - 70 公示価格 174,000 円 / ㎡					〔地域 要因〕	小田急小田原線の玉川学園前駅を最寄りとする知名度がある住宅地域で、特別な地域要因に変動はない。						
						〔個別 的要因〕	個別的要因に特段の変動要因はない。						
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 +0.6 %												