別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
町田(都)　－ 2　宅地-1

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)　－ 2	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　浅川　肇

鑑定評価額	51,500,000 円	１㎡当たりの価格	233,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	180,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	町田市南つくし野四丁目６番２７		②地積（㎡）	221 ( )	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) （その他）
	1：1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東5 m 市道	水道、ガス、下水	すずかけ台700 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.8 m、　奥行　約　14.8 m、　規模　220 ㎡程度、　形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項	建築協約が存する。	街路	基準方位北、５m 市道	交通施設	すずかけ台駅　北西方 700 m	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の閑静な住宅地域で、隣接する南町田グランベリーパーク駅は急行停車駅となり、大規模商業施設等が開業し利便性が向上した。地価は安定的に推移するものと予測する。							

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	233,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	52,000 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、ＪＲ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市の住宅地域。主な需要者は物件の価格水準に応じ、圏内居住の一次取得層及び買替層で、都心接近性等を重視する他地域からの転入者も見られる。利便性等に優れる駅徒歩圏内の物件の供給は少なく、相応の需要が存し、地価は堅調に推移している。市場の中心的価格帯は土地で３５００～５５００万円程度、新築戸建物件は５５００～７５００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、賃貸用戸建住宅等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が主体の快適性を重視する住宅地域で、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に、収益価格を参考に留め、さらに指定基準地との検討等を踏まえ、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田 － 7	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 / 交通 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 256,000 円／㎡	[102.6]／100	100／[105.0]	100／[112.4]	[104.0]／100	231,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 町田(都) － 28	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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +6.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 228,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[105.0]	100／[102.8]	[104.0]／100	232,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 221,000 円／㎡ 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 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価・金利の上昇等の懸念事項はあるものの、国内景気は順調に推移しており、不動産市場は概ね好調である。
			(地域要因)	隣接駅周辺の商業施設等の充実、最寄駅から徒歩圏内の立地、良好な居住環境、都心への接近性等の観点から需要は強含みである。
			(個別的要因)	特段の変化はなし。