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)　－ 7　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)　－ 7	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　浅川　肇

鑑定評価額	31,300,000 円	１㎡当たりの価格	151,000 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]	120,000 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	町田市東玉川学園一丁目３５７７番１７５			②地積(㎡)	207 ( )	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	建築中	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西5 m 市道	水道、ガス、下水	玉川学園前1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　25ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	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 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：建築協約がある / 街路：基準方位北、５m市道 / 交通施設：玉川学園前駅南東方1.3 km / 法令規制：１低専(40,80)高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、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 +2.0 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	51,300 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及び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域で住環境は概ね良好であるため、市場動向を反映して地価は緩やかな上昇基調である。中心的な価格帯は土地で３０００万円前後、新築戸建住宅で４５００万円～５５００万円程度である。
(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一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であるが、やや駅距離があり、建築協約による制約もあるため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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田 － 31	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 150,000 円／㎡	[100.4]/100	100/[101.0]	100/[101.0]	[102.0]/100	151,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 町田（都）(都) － 30	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 179,000 円／㎡	[102.2]/100	100/[105.0]	100/[117.6]	[102.0]/100	151,000		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	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 150,000 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 +0.7 % 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)	地域要因に特段の変動は見られない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。