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)　－ 10　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)　－ 10	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　浅川　肇

鑑定評価額	33,500,000 円	１㎡当たりの価格	243,000 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]	190,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	町田市南成瀬六丁目１０番１２			②地積（㎡）	138 (　　)	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 (50,100) 高度(1種) （その他）
	1：1.5	住宅 ＲＣ 2	一般住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 ｍ 市道	水道、ガス、下水	成瀬600 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　14 ｍ、規模　140 ㎡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、６ｍ 市道	交通施設	成瀬駅南東方600 ｍ	法令規制 １低専 (50,100) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。						

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　243,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　93,600 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、ＪＲ横浜線成瀬駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、戸建住宅を購入するエンドユーザー層が中心である。最寄駅からの接近性に優れる区画整然とした住宅地域であり住環境は良好のため、新築、中古市場とも需要は堅調に推移している。市場での需要の中心価格帯は、土地については３０００万円～３５００万円程度、新築戸建住宅は５０００万円台である。			
(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、一般住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。それゆえ主に利便性、快適性が重視される地域であり、相対的に収益価格より比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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　－ 16	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　街路 0.0	地　街路 0.0	
	公示価格 243,000 円／㎡	[102.8]/100	100/[100.0]	100/[108.6]	[105.0]/100	242,000		準　交通 0.0	域　交通 -3.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +12.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 228,000 円／㎡	[105.7]/100	100/[105.0]	100/[99.8]	[105.0]/100	241,000		準　交通 0.0	域　交通 +5.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -2.0	
								補　画地 +5.0	因　行政 -1.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 232,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	②変動率　年間 +4.7 %　半年間 %		地域要因：最寄駅からの接近性に優れた地域であり、需要は引き続き底堅く推移している。地価は上昇基調で推移している。
			個別的要因：個別的要因に顕著な変化は見られない。