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)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山口美紀不動産鑑定事務所
町田(都)　－ 18	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　山口美紀

鑑定評価額	38,700,000 円	１㎡当たりの価格	185,000 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]	145,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24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	町田市玉川学園三丁目３６９０番６５「玉川学園３－２１－２」			②地積（㎡）	209 (　　)	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)
	台形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	東6 m 市道	水道、ガス、下水	玉川学園前1 km	（その他）第１種文教地区

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　30 m、南　50 m、北　50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　14 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	建築協約（玉川学園まちづくり憲章）が存する	街路	基準方位北、６m 市道	交通施設	玉川学園前駅南西方1 km	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種) 第１種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な一般住宅地域であり、当面の間は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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　185,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　89,900 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を最寄りとする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、圏内居住の一次取得層、買換層で、知名度や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。地勢や利便性等に優れる駅徒歩圏内の物件は供給が少ないため需要は安定している。市場の中心的価格帯は土地で３０００～４０００万円台程度、新築戸建物件は５０００～６０００万円台程度である。
(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、住宅地として知名度の高い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、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(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　－ 24	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 -4.0
	公示価格 198,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[101.0]	100/[110.9]	[102.0]/100	184,000		準　交通 0.0	域　交通 +6.0
								化　環境 0.0	要　環境 +9.0
								補　画地 +1.0	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)　－ 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　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 179,000 円／㎡	[102.2]/100	100/[105.0]	100/[96.0]	[102.0]/100	185,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0
								化　環境 0.0	要　環境 -3.0
								補　画地 +5.0	因　行政 0.0
								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 181,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	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／㎡		地域要因：地域要因に特段の変動要因はない。
	②変動率　年間　+2.2 %　半年間　%		個別的要因：個別的要因に顕著な変化は観察されない。