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）　－ 22　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
町田（都）　－22	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　岡本　健治

鑑定評価額	54,800,000 円	１㎡当たりの価格	293,000 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］路線価又は倍率	220,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	町田市鶴間一丁目８番１５				②地積（㎡）	187 ( )	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)
1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	南町田グランベリーパーク 350m		(その他) 建築協約

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	令和元年「南町田グランベリーパーク」開業	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	南町田グランベリーパーク駅西方 350m	法令規制	１低専(50,100) 高度(１種) 建築協約

⑤地域要因の将来予測	令和元年に南町田グランベリーパークが開業し、南町田グランベリーパーク駅周辺の商業施設、マンション等の開発も進んできている。

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	293,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	157,000	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	同一需給圏の範囲は、東急田園都市線南町田グランベリーパーク駅及びその近接駅から徒歩圏内にある住宅地域である。需要者の属性は、戸建住宅の購入者である。再開発で活性化したエリアに近く、最寄駅への接近性に優れる利便性の高い住宅地域であり、需要は旺盛である。周辺地域も含めた市場での需要の中心価格帯は、土地については５，０００万円台後半、新築戸建住宅は７，０００万円台が需要の中心と考えられる。
(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、主に一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。主に利便性、快適性を重視する地域であり、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重視し、収益価格を参考にとどめ、更に指定基準地との秤量的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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	
町田　－17							街路	0.0		街路	0.0
公示価格	[104.5]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	-1.0
314,000 円／㎡	100	[102.0]	[110.2]	100	292,000		環境	0.0		環境	+6.0
							画地	+2.0		行政	+5.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号	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	
町田（都）　－ 28							街路	0.0		街路	-2.0
前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	+1.0
228,000 円／㎡	100	[105.0]	[78.3]	100	293,000		環境	0.0		環境	-20.1
							画地	+5.0		行政	-1.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　267,000 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　+9.7 %　半年間　%

③ 価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　不動産市況は引き続き堅調だが、国内の長期金利の上昇、円安、中東情勢による原材料高、物流の滞り等の懸念材料は多い。

［地域要因］　南町田グランベリーパーク開業に伴い、周辺の商業施設、マンション等の開発も進んできている。

［個別的要因］　個別的要因に顕著な変化は見られない。