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)-25　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなぎの事務所
町田(都)-25	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　榔野　憲一

鑑定評価額	48,500,000 円	１㎡当たりの価格	210,000 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]	165,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		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	町田市玉川学園四丁目３９２７番３「玉川学園４－２－３」				②地積 (㎡)	231 ( )	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)
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	玉川学園前 550m		(その他) 第１種文教地区

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　20　m、北　40　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　13 m、奥行 約　18 m、規模　230 ㎡程度、形状　長方形							
	④地域的特性	特記事項	建築協約がある。	街路	基準方位北、５．０m市道	交通施設	玉川学園前駅 北西方550m	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	最寄駅から徒歩圏に存する中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。							

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	210,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	96,900 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、町田市中部から南部の小田急小田原線沿線各最寄駅から徒歩圏に存する住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者及び都心へ通勤する一次取得者層である。最寄駅徒歩圏の住宅地は根強い人気がある。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅総額５，５００万円～６，５００万円程度、土地は標準的な規模で４，５００万円～５，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域にはアパート等収益物件も一部見られるが、自己居住用目的での取引が支配的である。収益物件の多くは相続等節税目的等のために収益物件を建築するケースが多く、賃料及びその収益額は土地等投資回収を必要としない水準であるため、収益価格は低位に試算された。したがって、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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					
	標準地番号 町田-24						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	公示価格 198,000 円/㎡	[102.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [98.0]	[104.0] / 100	212,000		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-2.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								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					
	町田(都)-30						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格 179,000 円/㎡	[102.2] / 100	100 / [105.0]	100 / [88.2]	[104.0] / 100	205,000		交通	0.0		交通	-6.0
								環境	0.0		環境	-8.0
								画地	+5.0		行政	0.0
								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 201,000 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 +4.5 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況	
[一般的要因]	利便性の良い不動産の需要は根強い。建築費等上昇継続、さらに金利上昇が今後の不動産需給に与える影響に留意する必要がある。
[地域要因]	最寄駅からの徒歩圏内の閑静な住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移している。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。