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)-28　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　西不動産鑑定
町田(都)-28	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　湊　尚志

鑑定評価額	56,900,000 円	１㎡当たりの価格	241,000 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 25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	町田市つくし野一丁目２３番２６			②地積 (㎡)	236 ( )	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 1:1	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	つくし野 300m	(その他) 建築協約

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　50　m、北　50　m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　15　m、奥行 約　16　m、規模　240　㎡程度、形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　５m 市道	交通施設	つくし野駅 北方300m	法令規制 １低専 高度(1種) 建築協約 (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測	中規模以上の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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する。						

(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 +5.0 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 241,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 56,600 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	同一需給圏は東急田園都市線「つくし野」、「すずかけ台」駅を最寄り駅とする住宅地域、及びこれと近接する住宅地域。主たる需要者は東京都心部等へ通勤する給与所得者等の一次取得者であり、他市からの参入も多い。中規模以上の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住環境の良好な住宅地であり、沿線の人気も高いことから住宅需要は強く、地価の上昇が続いている。市場の中心価格帯は土地が総額５，５００万円～６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は中規模以上の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、かつ建築協約によって用途がほぼ戸建住宅に限られることから収益性に着目した取引は殆ど見受けられない。自己居住目的の取引が中心の地域で、取引においては市場性が重視される傾向が強いことから、市場の実勢を適正に反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地価格、周辺標準地の価格との均衡にも留意して、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 町田-39	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 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	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 236,000 円/㎡	[102.1] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.0]	[105.0] / 100	241,000			
(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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(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 228,000 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　町田-39 公示価格 236,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外政治情勢等を背景に景気の先行きは依然不透明である。不動産需要は底堅いが、建築コスト増、金利変動の影響が懸念される。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間 +5.7 %　半年間 +2.1 %		