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)　－ 30　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
町田(都)　－ 30	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　五明　裕子

鑑定評価額	32,000,000 円	１㎡当たりの価格	183,000 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 27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	町田市玉川学園四丁目３５８３番９６ 「玉川学園４－２０－２７」			②地積（㎡）	175 (　　)	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) 高度地区1種 （その他） 第１種文教地区
	台形 １：１	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	玉川学園前1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　70ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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：玉川学園前駅北西方 1.1 km 法令規制：１低専 (40,80) 高度地区1種 第１種文教地区		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として熟成し、特段の変化要因はなく、今後も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 +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	183,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	76,500 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各駅の町田市内の住宅地域。主たる需要者は地縁性のある圏内居住者や都心等へ通勤する給与取得者層や他地域からの転入者も見られ、居住の快適性や交通利便性等を重視する傾向にある。利便性等に優れる概ね駅徒歩圏内の物件への需要は底堅く、地価は安定的に推移している。市場の中心的価格帯は、土地で３０００～４５００万円程度、新築戸建物件は５０００～６５００万円台程度である。

(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、収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地で、自用目的取引が主体であり、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、公示価格を規準とした価格、公示価格決定時からの価格形成要因の変動等を踏まえ、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 － 70	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	地域要因の比較：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 182,000 円／㎡	[100.5]/100	100/[105.0]	100/[100.0]	[105.0]/100	183,000			

(9)指定基準地の検討	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	地域要因の比較：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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 179,000 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 － 70 公示価格 182,000 円／㎡ ②変動率 年間 +2.2 % 半年間 +0.5 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分留意する必要がある。 （地域要因）小田急小田原線の玉川学園前駅を最寄りとする知名度がある住宅地域で、特別な地域要因に変動はない。 （個別的要因）個別的要因に特段の変動要因はない。