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)　－ 4　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 浅川不動産鑑定コンサルティング |
|---|---|---|---|---|
| 町田(都)　－ 4 | 東京都 | 多摩第３ | 氏名 | 不動産鑑定士　浅川　肇 |

| 鑑定評価額 | 25,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 258,000 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] | 200,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 23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 | 町田市原町田二丁目１３２７番１３「原町田２－２７－２６」 | | | ②地積（㎡） | 97 ( ) | 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 | ２中専 (50,150) 準防 高度(2種最高31m) （その他） (60,150) |
| | 1.2：1 | 住宅 W 2 | 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域 | 北西4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 町田1 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　11 m、奥行　約　9 m、規模　99 ㎡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４m 市道 | 交通施設：町田駅南東方1 km |
| | | 法令規制：２中専 (60,150) 準防 高度(2種最高31m) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動が無いことから、当分の間、現状の住環境を維持して推移していくものと予測される。 | | |

| (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 +1.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 260,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 112,000 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 | 同一需給圏は、小田急線・ＪＲ横浜線町田駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域の圏域である。需要者は町田市及び隣接市に居住する個人が中心である。当該地域は、街路条件はやや劣るが、最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、交通接近条件は良好であるため需要は底堅い。土地は１００㎡で総額２５００万円程度、新築戸建住宅は総額４０００万円～５０００万円程度の物件が市場の中心価格帯である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域であるが、個人需要者による自用目的での取引が一般的であり、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、本件においては現実の不動産市場を反映した実証的、客観的な比準価格を標準として、理論的な収益性に着目した収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討等を踏まえ、周辺公示価格、市場動向に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (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 － 33 | 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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 街路 +5.0 交通 -6.0 要 環境 -33.0 因 行政 -3.0 その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 163,000 円／㎡ | [101.6]／100 | 100／[102.0] | 100／[ 64.1] | [101.0]／100 | 256,000 | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 町田(都) － 40 | 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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 街路 +3.0 交通 -1.0 要 環境 +37.0 因 行政 +3.0 その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 351,000 円／㎡ | [105.7]／100 | 100／[101.0] | 100／[143.9] | [101.0]／100 | 258,000 | | | |

| (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 245,000 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 +5.3 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | 一般的要因：物価・金利の上昇等の懸念事項はあるものの、国内景気は順調に推移しており、不動産市場は概ね好調である。<br>地域要因：特に地域要因の変動は認められないが、一般的要因の影響を受けて、地価は上昇基調で推移している。<br>個別的要因：特段の変化はなし。 |
|---|---|---|---|