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)-5　　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)-5	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　湊　尚志

鑑定評価額	18,000,000 円	１㎡当たりの価格	175,000 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]	135,000 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	町田市小山町字二十三号２６１９番１０外			②地積(㎡)	104 (1)	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	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	北東3.6m市道	水道、下水	多摩境 500m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　100　m、南　20　m、北　50　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　9 m、奥行 約　14 m、規模　120 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位北　３．６m市道 / 交通施設：多摩境駅南方500m / 法令規制：１低専 高度(1種) (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	町田街道背後の住宅地であり、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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	72,700 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「多摩境」駅を最寄りとする住宅地域を中心とした町田市北西部の住宅地。中心的な需要者は都心部や周辺各市に通勤する給与所得者等の一次取得者である。細街路も多いが、多摩境駅徒歩圏の交通・生活利便性に優れる住宅地であり、地価は上昇傾向である。中心的な取引価格水準は標準的画地程度の規模の住宅用地で１，７００万円から２，０００万円程度、新築建売住宅は４，０００万円から５，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域性が類似する取引事例を多数収集し比準を行うことにより市場の実勢を反映した価格が求められている。近隣地域周辺は戸建住宅を中心とする住宅地であり、アパート等も見受けられるが、取引においては収益性よりも市場性が重視される傾向が強い。よって比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地及び周辺地価公示価格との検討を踏まえ、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-34	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
	公示価格 161,000 円/㎡	[102.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [95.4]	[101.0] / 100	173,000		街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 +5.0 / 交通 -10.0 / 環境 0.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 町田（都）-41	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
	前年指定基準地の価格 117,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [68.9]	[101.0] / 100	174,000		街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 +5.0 / 交通 +1.0 / 環境 -35.0 / 行政 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 165,000 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 +6.1 % 半年間 %	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] 地域要因に特段の変動要因は見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。