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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山口美紀不動産鑑定事務所
町田(都)　－ ８	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　山口美紀

鑑定評価額	23,700,000 円	１㎡当たりの価格	160,000 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]	125,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	町田市高ヶ坂二丁目１５９８番３１ 「高ヶ坂２－２６－３」			②地積（㎡）	148 (　　)	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) （その他）
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	中規模の一般住宅が多い高台の住宅地域	北西4 m 市道	水道、ガス、下水	町田1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　75ｍ、西　25ｍ、南　60ｍ、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　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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	町田駅東方1.3 km	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特段の変動要因はなく、今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。					

(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	160,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	64,400 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小田原線等沿線駅を最寄りとする、町田市及び隣接周辺市の住宅地域。需要者は圏内居住の一次取得層のほか、駅接近性、都心接近性等に着目した他地域の転入者等が想定される。需要者は利便性を重視するとともに、支払能力の範囲内での取得を主眼とすることから、総額を抑えた取引が多く観察される地域である。市場の中心的価格帯は、１５０㎡程度の土地で２０００～３０００万円程度、新築戸建物件は４０００～６０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益価格は低位に試算された。快適性を重視する住宅地で、ミニ開発による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、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討、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　－ 6	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							
	公示価格 137,000 円／㎡	[100.7] 100	100 [104.0]	100 [83.3]	[101.0] 100	161,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	-15.0
								画地	+4.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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							
	前年指定基準地の価格 351,000 円／㎡	[105.7] 100	100 [101.0]	100 [231.3]	[101.0] 100	160,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+102.0
								画地	+1.0		行政	+9.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　158,000 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　+1.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	利便性や収益性に優れる平坦地への需要は底堅い。総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件も需要が存する。
			（地域要因）	町田市の中心市街地への移動が比較的容易な住宅地域で、地域要因の変動はない。
			（個別的要因）	北西向きの画地で、相応の市場競争力を有する。個別的要因に変動はない。