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)-13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	樋口不動産鑑定事務所
町田(都)-13	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　樋口　裕

鑑定評価額	39,700,000 円	１㎡当たりの価格	172,000 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/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	町田市鶴川二丁目１６番１６				②地積 (㎡)	231 ( )	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 (50, 100) 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2F1B	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	鶴川 1.3km		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　100　m、南　10　m、北　70　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　12 m、奥行 約　18 m、規模　220 ㎡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、６m市道 / 交通施設：鶴川駅 北西方1.3km / 法令規制：１低専 (50, 100) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	鶴川駅からやや離れ、また、やや画地規模の大きな区画割であるが、建物・植栽等の維持管理が良好な住宅が多く、植生・景観等に優位性を有し、住宅地域として成熟度は比較的高く、地価水準は上昇傾向に推移している。		

(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　172,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　72,100 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、主に町田市北東部の鶴川地区等における住宅地域と判定した。典型的な需要者は、自己居住用の戸建住宅用地としての利用を目的とするエンドユーザー等が想定される。当該需要者は、町田市内の他、周辺市の居住者等も想定され、その需要者層は比較的幅広く、安定的である。比較的画地規模の大きい近隣地域内における土地値は、総じて６０～７０坪で３５百万円前後から４０百万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は成熟度の比較的高い低層住宅地域に存する。主な需要者は、通常、周辺地域の土地相場等を考慮し取引価格等の意思決定を行うことから、現実の市場で成立した取引事例に基づく比準価格の規範性は高い。一方、多摩地域の賃貸住宅の過剰供給・需要の減退傾向などから収益物件開発素地としての取得は少なく、収益価格の規範性は低いと考える。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

(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-44	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 169,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	172,000		街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(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 167,000 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-44 公示価格 169,000 円/㎡
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +1.8 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	景気は雇用・所得環境の改善等で回復傾向にあるが中東情勢の影響が懸念される。不動産市場も主に都心部において高止まり傾向にある。
	[地域要因]	鶴川駅からやや離れてはいるものの、住宅地域としての成熟度は比較的高く、地価水準は上昇傾向に推移している。
	[個別的要因]	画地の位置及び形状、間口等の接面状況などを総合的に勘案した結果、今後も標準的な競争力を持続していくものと判断した。