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)-16　　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)-16	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　湊　尚志

鑑定評価額	19,000,000 円	１㎡当たりの価格	156,000 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]	120,000 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	町田市木曽東三丁目９７３番４「木曽東３－１８－３９」				②地積(㎡)	122 ( )	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)
1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅が多く見られる住宅地域	北東4.6m市道	水道、ガス、下水	古淵 1.4km		(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　50　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　10　m、奥行 約　12　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、４．６m市道	交通施設	古淵駅 北方1.4km	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は認められないことから、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	156,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	53,900 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	同一需給圏は木曽エリアの住宅地を中心に、ＪＲ横浜線古淵駅、淵野辺駅を最寄駅とする住宅地域。主たる需要者は都心部や周辺各市へ通勤する給与所得者層であり、市外からの転入も認められる。駅からやや距離がある、バス便利用が中心の住宅地であるが、住環境は比較的良好であり住宅需要は底堅い。中心的な価格帯は、標準的画地程度の規模の土地で１９００万円前後であるが、画地規模により差が見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法においては地域性の類似する取引事例を収集して比準を行い信頼性の高い比準価格を求めることができた。一方近隣地域周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地であり、鉄道駅からやや距離があり、アパート等の収益物件は少なく、取引においては収益性よりも市場性が重視される地域である。よって市場性を重視して比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地、周辺公示価格との検討を踏まえて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-66	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			地域要因	
公示価格 168,000 円/㎡	[101.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [110.0]	[101.0] / 100	156,000	標準化補正	街路	0.0		街路 +7.0
							交通	0.0		交通 -2.0
							環境	0.0		環境 -1.0
							画地	+1.0		行政 +6.0
							行政	0.0		その他 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 町田（都）-21	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			地域要因	
前年指定基準地の価格 166,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [107.1]	[101.0] / 100	155,000	標準化補正	街路	0.0		街路 +5.0
							交通	0.0		交通 +2.0
							環境	0.0		環境 0.0
							画地	+4.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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　150,000 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　+4.0 %　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] 駅から距離のある既成住宅地であり、地域要因に特段の変動は認められない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。