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)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
町田(都)　－ 17	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　田島　耕一

鑑定評価額	28,600,000 円	１㎡当たりの価格	137,000 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]	110,000 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
					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	町田市本町田字十六号２０４８番５１			②地積（㎡）	209 (　　)	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	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	小田急町田2.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　20 m、南　30 m、北　30 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　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形						
	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	小田急町田駅北西方 2.6 km	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	都市計画道路「町田３・３・３６号線」の木曽団地南から町田市民病院東の部分の開通後も現状では地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　137,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　59,900 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、ＪＲ横浜線、小田急小田原線等の各駅を最寄駅とする町田市及び隣接市の住宅地域で、主な需要者は、地縁性を有する圏内居住者や、東京都心、横浜等へ通勤する一次取得層である。比較的開発素地が残り、総額を重視する需要者に対応した開発もみられる。町田駅等へのバス便は相応にある地域である。土地は２，５００万円から３，０００万円程度、新築戸建住宅は４，０００万円から５，０００万円程度が市場の中心的な価格帯である。			
(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、最寄駅よりバス便の一般住宅を中心とする住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半であり、主に居住の快適性及び利便性が重視される。したがって、当該地域における賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、さらに標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、本件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　－ 10	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　街路 0.0	地　街路 +4.0
	公示価格 138,000 円／㎡	[100.8]/100	100/[100.0]	100/[106.1]	[105.0]/100	138,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 +2.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	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	標　街路 0.0	地　街路 +6.0
	前年指定基準地の価格 166,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[104.0]	100/[125.7]	[105.0]/100	137,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.0
								化　環境 0.0	要　環境 +14.0
								補　画地 +4.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 136,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、先行きについてはやや慎重な見方となっており、中東情勢の影響に留意が必要。
	②変動率　年間 +0.7 %　半年間 %		地域要因：町田駅からバス便の、幹線道路背後の区画整然とした住宅地である。地域要因に特段の変動はない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。