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)　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
町田(都)　－ 19	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　五明　裕子

鑑定評価額	23,700,000 円	１㎡当たりの価格	152,000 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 27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	町田市南大谷三丁目１３８６番６「南大谷３－１１－１８」			②地積（㎡）	156 ( )	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) 高度地区1種 （その他）
	1：1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	小田急町田1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　64ｍ、西　64ｍ、南　56ｍ、北　32ｍ	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　13 m、規模　160 ㎡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：小田急町田駅北東方 1.4 km / 法令規制：１低専 (40,80) 高度地区1種		
	⑤地域要因の将来予測	低層戸建住宅のほか、共同住宅等も見られる成熟した住宅地であり、格別な変動要因はなく、今後も概ね現状を維持して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	152,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	54,600 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	同一需給圏は町田市内の駅から徒歩圏にある住宅地域が存する圏域である。主な需要者は町田市及び隣接市に居住する給与所得者の個人等で居住の快適性とともに利便性も重視する傾向にある。駅徒歩圏内の住宅地域であり良好な住環境が維持されていることから概ね安定した需要がみられる。需要の中心となる価格帯は、土地については１５０㎡程度で２，５００万円前後で、新築戸建住宅については４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、中規模程度の一般住宅を中心にアパート等もみられる住宅地域である。主な需要者は住宅地の取得を目的とする個人で、賃貸需要は弱いことから、類似不動産の取引価格等の市場性を重視して購入の意思決定を行う傾向が強い。以上より、対象不動産に係る市場の実態を考慮のうえ、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 － 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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 137,000 円／㎡	[101.2]/100	100/[104.0]	100/[92.1]	[105.0]/100	152,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 町田(都) － 30	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 / 交通 +2.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 179,000 円／㎡	[102.2]/100	100/[105.0]	100/[120.9]	[105.0]/100	151,000			

(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 149,000 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 +2.0 % 半年間 %	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、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分留意する必要がある。 地域要因：標準的な住宅地域であり、概ね安定した需要の下で、地価は堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。