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)-21　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
町田(都)-21	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　本多　久良

鑑定評価額	38,500,000 円	１㎡当たりの価格	171,000 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 26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	町田市木曽西一丁目１８８０番１４「木曽西１－２０－５」				②地積 (㎡)	225 ( )	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西8m市道	水道、ガス、下水	古淵 1.2㎞		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　190　m、北　220　m	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　14.0 m、奥行 約　16.0 m、規模　220 ㎡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、８m市道	交通施設：古淵駅 北方1.2㎞	法令規制：１低専 (40, 80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	低層の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に特段の変動要因は認められない。中長期的には画地の細分化が進むものの、当面の間は現況利用のまま維持していくものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(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　171,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　58,200 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及び隣接市のＪＲ横浜線沿線を中心とする住宅地域である。主たる需要者は都心や横浜方面へ通勤する一次取得者及び買替え層である。最寄り駅からやや距離があるものの、区画の整った良好な住環境が維持されており、地価は緩やかな上昇で推移している。市場の中心価格帯は、土地が基準地の規模で３５００万円～４０００万円程度、新築住宅が土地１２０㎡台で５０００万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、個人の自己利用目的での取引が中心で、取引にあたっては居住の快適性、利便性が重視される傾向にある。一方、戸建の一棟貸しを想定した収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に求められた。従って現実の不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺公示地との均衡や昨今の売り希望価格等の推移にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)規準とした公示価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 町田-20	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 168,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	171,000		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　166,000 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-20 公示価格　168,000 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]	景気は緩やかに回復しているが、中東情勢、資材高、金利上昇等の先行き不透明感は強く、不動産市場への影響を注視する必要がある。
	[地域要因]	最寄り駅からやや距離があるものの、区画の整った住宅地域であり、地価は緩やかな上昇で推移している。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。