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)　－ 23　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)　－ 23	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　五明　裕子

鑑定評価額	21,100,000 円	１㎡当たりの価格	95,300 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]	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	1.1 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	町田市図師町字三号６１３番１０			②地積（㎡）	221 (　　)	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
	1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	淵野辺3 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　150 m、南　30 m、北　70 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　12.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　200 ㎡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６m 市道	交通施設	淵野辺3 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	バス便利用の戸建住宅地であり、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	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　95,300 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　43,600 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バス便区域となる住宅地域が存する圏域である。主な需要者は地縁性のある圏内居住者や都心等へ通勤する給与取得者層で居住の快適性を特に重視する傾向にある。駅徒歩圏内の住宅地域と比べると利便性が劣ることから需要は相対的に弱い。需要の中心となる価格帯は、土地については１５０～２００㎡程度で１，５００～２０００万円程度、新築戸建住宅について３，５００万円程度である。			
(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、アパート等の収益物件は少なく、中規模程度の一般住宅を中心とした住宅地域である。主な市場参加者は住宅地の取得を目的とする個人で、賃貸需要は希薄であることから、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　－ 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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	公示価格 97,700 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[106.8]	[104.0]/100	95,100		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +9.0	
								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)指定基準地から検討の基準地	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 +2.0	
	前年指定基準地の価格 166,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[104.0]	100/[179.5]	[104.0]/100	95,300		準　交通 0.0	域　交通 +6.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +66.0	
								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 95,300 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、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。
	②変動率　年間 0.0 %　半年間 %		地域要因：駅から距離がある住宅地域であり、特段の変動要因はみられず、地価は弱含みで推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。