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)-31　　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)-31	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　本多　久良

鑑定評価額	23,300,000 円	１㎡当たりの価格	155,000 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/㎡
					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	町田市根岸一丁目１１番１５				②地積 (㎡)	150 ( )	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 (50, 100) 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	淵野辺 1.9km		(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　20　m、北　20　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　10.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　150　㎡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	淵野辺駅 北東方1.9km	法令規制	１低専 (50, 100) 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅からバス便の一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められないことから、今後も現況利用のまま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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	58,700 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。主たる需要者は圏内居住の地縁性のある個人及び都心や周辺地域へ通勤する一次取得者である。最寄り駅からバス利用で利便性がやや劣るものの、区画整理済みの良好な住環境が維持されており、地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、土地が基準地の規模で２０００万円～２５００万円程度、戸建住宅が４０００万円～５０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、個人の自己利用目的での取引が中心で、取引に当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、周囲にはアパート等も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。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、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、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	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						
	標準地番号 町田-11						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 143,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [90.4]	[101.0] / 100	156,000		交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	-13.0
								画地	+4.0		行政	+5.0
								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	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						
	町田(都)-21						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	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		交通	0.0		交通	+5.0
								環境	0.0		環境	+1.0
								画地	+4.0		行政	-1.0
								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 +3.3 % 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、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]	最寄り駅からバス便の住宅地域であり、特段の変動要因は見られず、地価は緩やかな上昇基調にある。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。