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)-33　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定士事務所
町田(都)-33	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　山﨑　俊治

鑑定評価額	12,400,000 円	１㎡当たりの価格	82,600 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 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	町田市下小山田町字向台４０１４番２３			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 (40, 80) 高度(1種)
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	淵野辺 3km	(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　70　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　9 m、奥行 約　17 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3km / 法令規制：１低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	バス便利用圏の住宅地域であり、地域状況を変貌させる要因は見当たらず、しばらくは現状のまま推移するものと予測される。		

(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	82,600 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 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北西部を中心とするＪＲ横浜線、小田急小田原線沿線等からバス便利用圏の住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者及び都心へ通勤する給与所得者等の一次取得者等である。居住環境は普通程度であるものの、バス便利用圏であるため、需要は限定的である。土地は１，０００～１，５００万円前後、新築戸建住宅は３，０００～３，５００万円前後が取引の中心価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自己利用目的での取引が殆どであり、同一需給圏において価格形成要因が類似する事例から求められた比準価格は信頼性が高い。地区計画により実質的にアパート等の建築が制限されており、貸家の賃貸市場は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。よって、信頼性の高い比準価格を標準とし、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 標準地番号 町田-74	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			地域要因	
	公示価格 94,000 円/㎡	[100.0]/100	100/[101.0]	100/[117.3]	[104.0]/100	82,500	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通 0.0	環境 +15.0	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 町田(都)-41	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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 117,000 円/㎡	[101.7]/100	100/[100.0]	100/[150.8]	[104.0]/100	82,100	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通 +14.0	環境 +35.0	行政 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 82,600 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況
		[一般的要因] 物価・金利の上昇や中東情勢の影響が懸念されるものの、景気は緩やかに回復しており、これらが市内不動産市場に影響を及ぼしている。
		[地域要因] バス便利用圏の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。