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)-34　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　西不動産鑑定
町田(都)-34	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　湊　尚志

鑑定評価額	11,400,000 円	１㎡当たりの価格	81,400 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]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 25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	町田市上小山田町３０２７番６				②地積 (㎡)	140 ( )	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	丘陵地に低層住宅が建ち並ぶ住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	淵野辺 3.5km		(その他) 地区計画等

(2)近隣地域

①範囲	東　60　m、西　50　m、南　50　m、北　50　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　10 m、奥行 約　14 m、規模　140 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　５m 市道	交通施設	淵野辺駅 北方3.5km	法令規制	１低専 高度(1種) 地区計画等 (50, 100)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地であり、特段の変動要因は見受けられないことから、当面現況を維持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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,400 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

同一需給圏の範囲は町田市北部の丘陵地内の戸建住宅地域。中心的な需要者は都心部のほか、市内、周辺各市に通勤する給与所得者等の一次取得者であり、市内に地縁を有する層も多い。駅遠方でバス便利用が中心の住宅地で、かつ起伏があり、住環境は比較的良好であるが、地価は概ね横ばい傾向である。市場における中心的な価格帯は、標準的画地程度の規模の土地で１，０００万円から１，２００万円程度、新築戸建住宅で３，０００万円程度である。

(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は戸建住宅が建ち並ぶ駅遠方の住宅地域であり、戸建住宅が賃貸に供される事例も少なく地価に相応した賃料水準が形成されていないことから収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法においては地域的類似性の高い取引事例を採用して比準することにより市場の実勢を反映した比準価格が求められている。よって比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、周辺公示価格、市場動向にも留意の上、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			地域要因	
標準地番号 町田-55						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格 101,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [101.0]	100 [126.7]	[102.0] 100	81,000		交通	0.0		交通 0.0
							環境	0.0		環境 +28.0
							画地	+1.0		行政 -1.0
							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			地域要因	
町田（都）-41						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格 117,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [149.0]	[102.0] 100	81,500		交通	0.0		交通 +14.0
							環境	0.0		環境 +32.0
							画地	0.0		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　81,400 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] 海外政治情勢等を背景に景気の先行きは依然不透明である。不動産需要は底堅いが、建築コスト増、金利変動の影響が懸念される。

[地域要因] 地域要因に変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。