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)　－ 37　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
町田(都)　－ 37	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　浅川　肇

鑑定評価額	26,100,000 円	１㎡当たりの価格	151,000 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／㎡
(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 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	町田市木曽西五丁目１４０１番７「木曽西５－２２－２４」			②地積（㎡）	173 ( )	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) （その他）
	台形 1.2：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い閑静な分譲住宅地域	北東5 m 私道	水道、下水	古淵1.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　50 m、北　50 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　15 m、奥行　約　12 m、規模　165 ㎡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、５m 私道	交通施設	古淵駅北東方1.9 km	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で推移するものと思料する。						

(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 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 151,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 51,700 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、ＪＲ横浜線沿線で、町田市及び隣接市の圏域に存する中小規模一般住宅地域である。需要者は、この圏域内に居住する一次所得者層が大半を占める。バス便利用地域であり、利便性はやや劣る地域であるが、住宅需要の高まりに伴い、宅地分譲も進んでおり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。市場での需要の中心価格帯は、土地については２５００万円程度、新築戸建住宅は４０００万円程度である。
(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、中規模の一般住宅が多い閑静な分譲住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。それゆえ主に利便性、快適性を重視する地域であり、相対的に収益価格より比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討等を踏まえ、周辺公示価格、市場動向に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 11	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -12.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格 143,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[104.0]	100/[94.2]	[101.0]/100	150,000			
(9)指定基準地の検討	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	標準化 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 +5.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 166,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[104.0]	100/[110.3]	[101.0]/100	151,000			

(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 147,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価・金利の上昇等の懸念事項はあるものの、国内景気は順調に推移しており、不動産市場は概ね好調である。 地域要因：最寄駅からはやや距離があるが、地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因：特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。
	②変動率　年間 +2.7 %　半年間 %		