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)　－ 38　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
町田(都)　－ 38	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　田島　耕一

鑑定評価額	16,400,000 円	１㎡当たりの価格	102,000 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]	81,000 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
(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	町田市本町田字乙五号３０２２番２３			②地積（㎡）	181 (20)	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）
	1：2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	南4 m 私道	水道、ガス、下水	町田3.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　40ｍ、南　35ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.5 m、奥行　約　19 m、規模　180 ㎡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、４m 私道　交通施設：町田駅北方3.9 km　法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	高台傾斜地の住宅地域であり、特に地域要因の変動はなく、今後とも現状維持で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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　102,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　37,500　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、小田急線、東急田園都市線、京王線等の沿線の住宅地域である。主な需要者は都心へ通勤する一次取得者である。利便性がやや劣り、高台傾斜地の住宅地域であるため、需要は概ね横ばい傾向である。土地は１，５００万円から２，０００万円程度、新築戸建住宅は３，０００万円から４，０００万円程度が中心価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が多い高台の住宅地域で、周辺の取引は自己使用目的が大半である。周辺地域にはアパートはさほどみられず、投資目的の取引は低調である。したがって、当該地域における賃貸市場は未成熟で、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、さらに標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、本件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 － 15	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 +10.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 109,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[102.0]	100/[110.0]	[105.0]/100	102,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 町田(都) － 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +4.0 / 交通 +6.0 / 要環境 +63.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 179,000 円／㎡	[102.2]/100	100/[105.0]	100/[179.7]	[105.0]/100	102,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 102,000 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 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しているが、先行きについてはやや慎重な見方となっており、中東情勢の影響に留意が必要。
			(地域要因)	地域要因に特段の変動はないが、高台の傾斜地であり生活利便性はやや劣るため、需要は概ね横ばい傾向である。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。