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)　－ 40　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山口美紀不動産鑑定事務所
町田(都)　－ 40	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　山口美紀

鑑定評価額	77,500,000 円	１㎡当たりの価格	371,000 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]	290,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	町田市中町二丁目５４９番５外「中町２－２０－１５」				②地積(㎡)	209 ( )	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		２中専 (60,200) 準防 高度(2種最高31m) （その他） (70,200)
	1：2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅の中にアパート等のある住宅地域	北東5.5 m 市道	水道、ガス、下水	小田急町田1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　19 m、規模　200 ㎡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、５．５m市道 / 交通施設：小田急町田駅北方1.1 km / 法令規制：２中専 (70,200) 高度(2種最高31m)		
	⑤地域要因の将来予測	町田駅から概ね徒歩圏内に存する利便性の高い住宅地域であり、今後とも現状を維持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	378,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	246,000 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、小田急小田原線等沿線駅から徒歩圏内の町田市及び隣接の住宅地域。主たる需要者は圏内のサラリーマン層、買替層や都心接近性等を志向する他地域からの転入者である。駅から概ね徒歩圏内にあり、利便性が高く、共同住宅用地としての利用も可能で、地価は強含んでいる。市場において２００㎡の土地で７０００万円後半程度の水準にあり、建物は用途に応じて建築されている。土地面積１００㎡程度の小規模開発による建売住宅も多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅等が混在する地域である。快適性を重視する住宅地域で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やや低位に試算された。共同住宅地としても利用可能な取引事例から求めた相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、需要者は共同住宅等としての収益性も考慮するため収益価格を比較考量し、市場動向、対象基準地の前年標準価格及び公示価格決定時からの価格形成要因の変動等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(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 － 5	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 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 361,000 円／㎡	[102.8]/100	100/[101.0]	100/[100.0]	[101.0]/100	371,000			

(9)指定基準地の検討	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	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 351,000 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 町田 － 5 公示価格 361,000 円／㎡ ②変動率 年間 +5.7 % 半年間 +2.8 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。
			（地域要因）	概ね駅徒歩圏にあって、収益物件としての投資需要も見込まれる地域である。地域要因に特段の変化はない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。