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)　－ 41　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)　－ 41	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　浅川　肇

鑑定評価額	19,600,000 円	１㎡当たりの価格	119,000 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]	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	1.1 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	町田市相原町字中ケ谷戸８５７番４１			②地積（㎡）	165 ( )	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	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	相原450 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　15ｍ、南　25ｍ、北　25ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　18 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市道 / 交通施設：相原駅北東方450 m / 法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	駅周辺部の街路整備が進んでいるものの、近隣地域は高台傾斜地の住宅地域であり、特段の変化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	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	39,700 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、京王相模原線の沿線である町田市西部及び隣接周辺市内の住宅地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者である。郊外部の丘陵地であるが、最寄駅から徒歩圏内に位置しており、駅周辺の街路整備も進んでいることから地価は概ね安定基調で推移している。土地については総額２０００万円程度、新築の戸建住宅については総額３０００～４０００万円程度の物件が需要の中心価格となっている。
(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、中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域である。当該地域は個人需要者による自己使用目的での取引が一般的な地域であり、収益性よりも居住の快適性、利便性等の方が重視されている地域である。従って、本件においては現実の不動産市場を反映した実証的、客観的な比準価格を標準として、理論的な収益性に着目した収益価格は参考に留め、同一地点の代表標準地の変動率等を考慮して、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 － 13	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			⑦内訳	
	公示価格 118,000 円／㎡	[100.8]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	119,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路 0.0
								交通	0.0		交通 0.0
							化	環境	0.0		環境 0.0
							補正	画地	0.0		行政 0.0
								行政	0.0		その他 0.0
								その他	0.0		

(9)指か定ら基の準検地討	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			⑦内訳	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		標準	街路		地域要因	街路
								交通			交通
							化	環境			環境
							補正	画地			行政
								行政			その他
								その他			

(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 117,000 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 － 13 公示価格 118,000 円／㎡ ②変動率 年間 +1.7 % 半年間 +0.8 %	③価格変動形成要因の	(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)	ＪＲ横浜線相原駅から徒歩圏内の既成住宅地域で、一般的要因の影響をうけて、地価は緩やかな上昇基調で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。