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)-42　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなぎの事務所
町田(都)-42	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　榔野　憲一

鑑定評価額	5,280,000 円	１㎡当たりの価格	49,800 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/㎡
					路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		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	町田市小野路町字黒川境２７００番５				②地積 (㎡)	106 ( )	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		「調区」(40, 80)
台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅が見られる農地の多い住宅地域	南西5.5m市道	水道、下水	京王永山 3.3km		(その他) 土砂警戒

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　20　m、南　0　m、北　30　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　8 m、奥行 約　12.5 m、規模　100 ㎡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	京王永山駅 南方3.3km	法令規制	「調区」(40, 80)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか、農地も見られる市街化調整区域内の高台の住宅地域であり、起伏があり利便性に劣るが、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持していくものと予測する。							

(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	形状　0.0 方位　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　49,800 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	同一需給圏は、町田市及び隣接市の市街化調整区域及びその周辺の利便性が劣るバス便の住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者層である。最寄り駅からの接近性は劣り、起伏のある丘陵住宅地域であるが、特段の変動要因はなく、このところ需給は安定している。市場の中心価格帯は画地規模等により、土地価格５００万円～１，０００万円前後の幅がある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性の劣る市街化調整区域内住宅地はアパート等収益物件は見られず、賃貸市場は成熟していない。自己居住用目的での取引が支配的である。したがって、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、町田市内の類似の市街化調整区域内標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 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
標準地番号 町田-73						
公示価格 53,900 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [107.9]	[104.0] / 100	50,000	

⑦内訳			⑦内訳		
標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	交通	0.0		交通	+1.0
	環境	0.0		環境	+9.0
	画地	+4.0		行政	0.0
	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
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		

⑦内訳			⑦内訳		
標準化補正	街路		地域要因	街路	
	交通			交通	
	環境			環境	
	画地			行政	
	行政			その他	
	その他				

(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　49,800 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] 利便性の良い不動産の需要は根強い。建築費等上昇継続、さらに金利上昇が今後の不動産需給に与える影響に留意する必要がある。

[地域要因] 丘陵地の利便性の劣る市街化調整区域の住宅地域であるが、変動要因は特段見受けられなく、地価は横這い傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。