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）　－ 43　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
町田（都）	－43	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　岡本　健治

鑑定評価額	17,700,000 円	１㎡当たりの価格	38,200 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	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25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	町田市上小山田町字十二号１５２４番２				②地積（㎡）	464 （　）	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)
	不整形 1:2	住宅 W２	農家住宅が見られる山あいの住宅地域	西3.1m都道	水道	淵野辺 4.1km		（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ		②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 ｍ、　奥行　約　30.0 ｍ、　規模　450 ㎡程度、　形状　不整形					
	④地域的特性	特記事項	近隣地域外だが、近接に土砂災害特別警戒区域等の指定あり。	街路	基準方位北、３．１ｍ都道	交通施設	淵野辺駅北方 4.1km	法令規制	「調区」(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から距離のある市街化調整区域の在来農家住宅地域であり、需要は限定されるため、地価は横ばいか弱含みで推移していくものと判断される。							

(3)最有効使用の判定	農家住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0 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	38,200 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	同一需給圏の範囲は、町田市を中心とする在来の農家住宅地域等である。需要者の属性は、主に当地域に地縁を有する戸建住宅等の需要者層である。最寄駅から距離があり、また公法上の規制等により開発が難しく、需要は限定される。取引が乏しい地域ではあるが、市場での需要の中心価格帯は、土地については５００㎡程度で１８００～２０００万円程度と想定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に位置し、且つ賃貸需要の乏しい地域であるため、収益還元法の適用は断念した。当地域は在来の農家住宅を中心とする地域であり、取引自体が活発ではないものの、価格の把握に当たっては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とし、更に標準地との秤量的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田　－73	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 53,900 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [138.7]	[102.0] / 100	38,100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +36.0 行政 −2.0 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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市況は引き続き堅調だが、国内の長期金利の上昇、円安、中東情勢による原材料高、物流の滞り等の懸念材料は多い。
	前年標準価格 38,200 円／㎡		[地域要因] 市街化調整区域の在来農家住宅地域であり、農業従事者の減少等により需要は減退傾向にあるものと思料する。
	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		[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。
	標準地番号 － 公示価格 円／㎡		
	②変動率 年間 0.0％ 半年間 ％		