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)-44　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　西不動産鑑定
町田(都)-44	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　湊　尚志

鑑定評価額	25,500,000 円	１㎡当たりの価格	195,000 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]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 25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	町田市大蔵町字大蔵１４７番１６外				②地積 (㎡)	131 ( )	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)
1:2.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	鶴川 750m		(その他)

(2)近隣地域

①範囲	東　10　m、西　40　m、南　10　m、北　30　m	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　7 m、奥行 約　18 m、規模　126 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　5ｍ市道	交通施設	鶴川駅 西方750m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	鶴川駅周辺では土地区画整理事業が進められ、利便性の向上が期待されることから、地価は強含みで推移するものと予測される。							

(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　195,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　97,400 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：同一需給圏内の範囲は鶴川駅徒歩圏内の住宅地域を中心に、これと隣接する住宅地域。中心的な需要者は東京都心部へ通勤する給与所得者等の一次取得者であり、市外からの転入も多い。駅徒歩圏の平坦な住宅地であり、また駅周辺では土地区画整理事業が進められ、利便性向上への期待感があることから、地価の上昇が続いている。市場における中心的な価格帯は標準的画地程度の規模の土地で２，５００万円前後であるが、規模や立地条件等により幅が見られる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：近隣地域周辺は鶴川駅徒歩圏内の住宅地域でありアパート等も見受けられるが、現況では自己居住目的での取引が中心であり、収益目的の取引は少ない。取引においては収益性よりも市場性が重視される傾向が強く、本件においては市場の実勢を反映した比準価格が求められたことから、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、指定基準地、周辺地価公示地との検討も踏まえ、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	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			地域要因	
町田-51						標準化補正	街路	0.0		街路　+2.0
公示価格	[102.8]	100	100	[101.0]	194,000		交通	0.0		交通　-1.0
189,000 円/㎡	100	[100.0]	[101.0]	100			環境	0.0		環境　-1.0
							画地	0.0		行政　+1.0
							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			地域要因	
町田(都)-13						標準化補正	街路	0.0		街路　+2.0
前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[101.0]	194,000		交通	0.0		交通　-5.0
167,000 円/㎡	100	[104.0]	[86.1]	100			環境	0.0		環境　-12.0
							画地	+4.0		行政　+1.0
							行政	0.0		その他　0.0
							その他	0.0		

(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　184,000 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　+6.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 海外政治情勢等を背景に景気の先行きは依然不透明である。不動産需要は底堅いが、建築コスト増、金利変動の影響が懸念される。

[地域要因] 地域要因に特段の変動は見受けられない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。