

## 鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
町田(都)5-1 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)5-1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額		211,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,270,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	990,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		町田市森野一丁目1378番3 「森野1-37-11」				地積 (㎡)	166 ( )	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 ( 80, 600 ) 防火				
	台形 1:2	店舗、事務所兼住宅 R C 7F1B		中高層の店舗、事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域		北東11.5m都道	水道、 ガス、 下水	小田急町田 150m		(その他) 駐車場整備地区 ( 100, 600 )				
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m 標準的使用 中高層店舗兼事務所地												
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 1 . 5 m都道	交通 施設	小田急町田駅 北方150m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 ( 100, 600 ) 防火			
	地域要因の 将来予測		小田急町田駅に近い、繁華性の高い商業地域であり、築年の古い建物の建替えが進みつつ、商業地として更に発展して ゆくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	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 1,330,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 997,000 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		同一需給圏の範囲は町田市、及び周辺市内の鉄道主要駅徒歩圏内の商業地域。中心的な需要者は投資法人、事業法人、 各種不動産業者である。町田駅周辺の商業地は売り物件が少なく、把握可能な取引は限られるものの稀少性が高いため 、不動産価格は上昇傾向と考えられる。規模や用途のほか、取引における個別的な事情により価格水準には幅があるた め中心的な価格水準の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域周辺は中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、比準価格は町田駅徒歩圏内における商業地の取引 事例中心に比準を行って求めた。また収益価格は最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めた価格であり、商業地 において需要者は収益性にも着目することが通常であることから考慮すべき価格である。よって比準価格を標準とし、 収益価格を比較考量し、指定基準地価格、周辺標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	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	地 域 要 因	街路 -5.0 交通 +2.0 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 町田5-1  公示価格 2,210,000 円/㎡		[ 103.9 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 174.4 ]	[ 100.0 ] 100	1,270,000							
(9) 指定 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +115.0 行政 +10.0 その他 0.0		
	町田（都）5-8  前年指定基準地の価格 2,890,000 円/㎡		[ 104.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 238.9 ]	[ 100.0 ] 100	1,260,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,220,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一 般 的 要 因 ]	景気は持ち直しつつあるが、依然海外経済、政治情勢等による下振れリスクが存する。不動産市場においても建築コスト 増が懸念される。								
	-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/㎡					[ 地 域 要 因 ]	地域要因に特段の変動要因は認められない。							
	変動率 年間 +4.1 % 半年間 %						[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						