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)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都)　－１	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　小澤　勝実

鑑定評価額	28,000,000 円	１㎡当たりの価格	140,000 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]	110,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	町田市金森六丁目１３０８番４５「金森６－１６－３」				②地積（㎡）	200 ( )	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）
	1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	町田2.7 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13.5 m、規模　200 ㎡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６m市道 / 交通施設 町田駅南東方2.7 km / 法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域であり、特別な変動要因はないため、当面は現状を維持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 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	56,000 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	同一需給圏は、主に町田駅の南東方に位置する住宅地域と判断した。主たる需要者は、市内及び隣接市の一次取得者及び周辺の賃貸住宅居住者が中心である。バス便エリアで交通利便性はやや劣るものの、中規模一般住宅を中心とする地勢が概ね平坦で閑静な住宅地域である。土地は約２００㎡程度で２５００～３０００万円程度、新築戸建住宅で４５００～５０００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、バス便利用を中心とする一般住宅地域で、自用目的での取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等が重視される傾向にある。取引事例比較法の適用に当たっては、規範性のある多数の取引事例から選択し、要因比較も適切に行い得たことから、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。以上から、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格検討を踏まえ、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 － 68	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -5.0 / 交通 +1.0 / 要環境 +5.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 139,000 円／㎡	[101.5]／100	100／[100.0]	100／[100.7]	[100.0]／100	140,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 町田(都) － 28	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -2.0 / 交通 +16.0 / 要環境 +44.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 228,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[105.0]	100／[163.7]	[100.0]／100	140,000			

(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 137,000 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 +2.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は緩やかな回復基調にある。但し、物価上昇が個人消費に及ぼす影響や、金利上昇傾向に伴う市場の変動に留意を要する。
			（地域要因）	中小規模の低層住宅を中心とする住宅地域で地域要因に特段の変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。