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）　－ 11　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）	－11	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　岡本　健治

鑑定評価額	35,500,000 円	１㎡当たりの価格	265,000 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］路線価又は倍率	205,000 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		倍率種別	倍
(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	町田市森野三丁目７１２番１１「森野３－５－１８」				②地積（㎡）	134（　）	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）
1:1.5	住宅 W２	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	小田急町田 1.2km		（その他）

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　13.5 ｍ、　規模　135 ㎡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、４ｍ市道	交通施設	小田急町田駅北西方 1.2km	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熟成した住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。							

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	265,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	125,000 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、町田駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー層である。中心市街地への接近性に優れ、利便性の高い地域であるため、需要は旺盛である。市場での需要の中心価格帯は、土地については３，０００万円台後半から４，０００万円程度、新築戸建住宅は６，０００万円台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	近隣地域は、主に一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分である。主に利便性、快適性を重視する地域であり、相対的に収益価格より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重視し、収益価格を参考にとどめ、更に指定基準地等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　－41	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 227,000 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [90.9]	[105.0] / 100	263,000		街路	0.0		街路	+4.0
							交通	0.0		交通	−2.0
							環境	0.0		環境	−9.0
							画地	+2.0		行政	−2.0
							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 町田（都）　－ 40	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 351,000 円／㎡	[105.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [145.9]	[105.0] / 100	264,000		街路	0.0		街路	+4.0
							交通	0.0		交通	+1.0
							環境	0.0		環境	+31.0
							画地	+1.0		行政	+6.0
							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　253,000 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　+4.7 %　半年間　%

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。

［地域要因］　熟成した住宅地であり、地域要因に特段の変動要因は無い。

［個別的要因］　個別的要因に顕著な変化は見られない。