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)　－ 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
町田(都)　－ 27	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　浅川　肇

鑑定評価額	41,800,000 円	１㎡当たりの価格	239,000 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]	185,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	町田市金森一丁目８９番７外 「金森１－１８－１５」			②地積（㎡）	175 (　　)	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）
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域	北西4 m 市道	水道、ガス、下水	町田900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　14.5 m、規模　175 ㎡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、４m市道 交通施設：町田駅南東900 m 法令規制：１低専(40,80)高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域であり、当分の間概ね現状のまま推移するものと思料する。		

(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　239,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　130,000　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、小田急線・ＪＲ横浜線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、主に地縁性を有する買い替え層等が中心である。最寄駅からの接近性は比較的優れる利便性等の高い住宅地域であり、住環境が良好のため需要は強含みで推移している。市場での需要の中心価格帯は、土地については４０００万円程度、戸建住宅は５０００万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、一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域であるが、自己使用の取引が大部分である。それゆえ主に利便性、快適性が重視される地域であり、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標準に、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討等を踏まえ、周辺公示価格、市場動向に留意の上、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　－ 18	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		
	公示価格 206,000 円／㎡	[102.5]／100	100／[104.0]	100／[86.0]	[101.0]／100	238,000	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 +4.0 交通 -5.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	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		
	前年指定基準地の価格 351,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[101.0]	100／[155.1]	[101.0]／100	239,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +45.0 行政 +6.0 その他 0.0

(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　228,000 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　+4.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）物価・金利の上昇等の懸念事項はあるものの、国内景気は順調に推移しており、不動産市場は概ね好調である。 （地域要因）ＪＲ町田駅徒歩圏の住宅地域で、地域要因に変化はないが、利便性が高く、需要は堅調で、地価は強含みで推移している。 （個別的要因）個別的要因に変化はない。