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)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	226,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,360,000 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]	1,040,000 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	町田市森野一丁目１３７８番３「森野１－３７－１１」				②地積(㎡)	166 ( )	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		商業 (80, 600) 防火
台形 1:2	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ7F1B	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

①範囲	東　15　m、西　10　m、南　30　m、北　30　m	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地
③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		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１．５m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
⑤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	1,440,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,020,000 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において把握可能な取引は限られるが、稀少性が高く、高水準での取引も散見されるなど、需要は強く地価は上昇傾向である。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	近隣地域は小田急小田原線町田駅に近い、中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地であり、町田駅徒歩圏の商業地の取引事例を中心に市場の実勢を反映する比準価格を求めた。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、商業地においては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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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	
標準地番号 町田5-1						標準化補正	街路	0.0		街路 -5.0
公示価格	[104.7]	100	100	[100.0]	1,360,000		交通	0.0		交通 +2.0
2,420,000 円/㎡	100	[104.0]	[179.3]	100			環境	0.0		環境 +85.0
							画地	+4.0		行政 0.0
							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）5-8						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	1,350,000		交通	0.0		交通 0.0
3,010,000 円/㎡	100	[100.0]	[233.3]	100			環境	0.0		環境 +110.0
							画地	0.0		行政 +10.0
							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　1,270,000 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　+7.1 %　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要因は認められない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。