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 － 4　　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）	5－4	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　岡本　健治

鑑定評価額	65,900,000 円	１㎡当たりの価格	442,000 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］	350,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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	町田市森野二丁目８１８番２「森野２－２７－１２」				②地積（㎡）	149 ( )	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		近商(80,300) 準防
	1:1.2	店舗兼事務所 Ｓ３	店舗ビル、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域	北東12m都道	水道 ガス 下水	小田急町田 850m		(その他) (90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ		②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　150 ㎡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	１２ｍ都道	交通施設	小田急町田駅北西方 850m	法令規制	近商(90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗兼事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、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	中層店舗付共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	460,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	247,000 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	同一需給圏は町田駅を中心とする駅前商業地域及びそれに連続する路線商業地域である。需要者の中心は、不動産投資家、自社ビル用地を求める法人、マンションデベロッパー等である。原町田地区と比較して商業施設の集積は今一歩であるが、町田駅との接近性に比較的優れた地域として、特にマンション用地としての需要は旺盛である。画地規模や条件、公法上の規制等により価格水準が大きく異なり、市場における需要の中心価格帯を把握するのは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町田駅に近接した商業地域に位置し、店舗、事務所ビル、共同住宅等の賃貸不動産が多く見られ、投資需要が見込める地域であるため、収益性についても考慮する必要がある。従って本評価においては、現実に成立した取引事例に裏付けられた実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、更に指定基準地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　5－12	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 475,000 円／㎡	[103.4] / 100	100 / [100]	100 / [111.7]	[100] / 100	440,000		街路	0.0		街路	−6.0
								交通	0.0		交通	+8.0
								環境	0.0		環境	+10.0
								画地	0.0		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 町田（都）　5－ 7	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 320,000 円／㎡	[104.7] / 100	100 / [100]	100 / [76.6]	[100] / 100	437,000		街路	0.0		街路	−3.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	−14.0
								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	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。
	前年標準価格 422,000 円／㎡		[地域要因] 商住混在の路線商業地域であり、店舗事務所用途から住居用途への転換が徐々に進んでいる。
	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		[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。
	標準地番号 － 公示価格 円／㎡		
	②変動率 年間 +4.7％ 半年間 ％		