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)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
町田(都)　５－２	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　長谷川　儒人

鑑定評価額	17,600,000 円	１㎡当たりの価格	132,000 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]	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	1.1 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	町田市相原町字丸山表１６６７番３			②地積(㎡)	133 ( )	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	２中専 (60,200) 準防 高度(2種最高31m) （その他） (70,200)
	1：1.5	店舗 Ｗ 2	店舗、一般住宅等が混在する路線商業地域	北東12 m 都道	水道	相原850 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡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：相原駅南西方850 m　法令規制：２中専(70,200)準防高度(2種最高31m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(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	137,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	117,000 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、町田市北西部又は北部の幹線道路沿いの路線商業地域及び商住混在地域と判定した。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアにおける自営業を中心とする個人や、小規模事業者等が挙げられる。駅距離のある地域では空き店舗も見受けられるが、居住用途への転換といった汎用性を有するため土地需要は底堅い。市場における中心価格帯は、標準的画地程度の規模で１５００～１８００万円程度であるが、規模による価格差が激しい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、幹線道路沿いの路線商業地域に属するが、当該地域における取引は自用目的が大半であり、一部収益目的での取引も見受けられる。周辺における繁華性の観点から、市場参加者は周辺取引価格を重視の上、収益性を検討するものと考えられることから、本件にあっては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、本件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　５－14	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	地域要因の比較
	公示価格 175,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[100.0]	100／[135.4]	[100.0]／100	132,000		標準　街路 0.0 準　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 +4.0 域　交通 +5.0 要　環境 +24.0 因　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)　５－10	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 178,000 円／㎡	[104.5]／100	100／[100.0]	100／[141.0]	[100.0]／100	132,000		標準　街路 0.0 準　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 0.0 域　交通 0.0 要　環境 +41.0 因　行政 0.0 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　128,000 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　+3.1 %　半年間　%	③価格変動要因の形成状況	(一般的要因)	地価は全般的に上昇基調にて推移してきたが、物価・金利動向等を中心に景気の先行きに対する不透明感が色濃くなっている。
			(地域要因)	幹線道路沿いの路線商業地域であり、特筆すべき地域要因の変動はない。
			(個別的要因)	特段の変動要因はない。