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)5-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなぎの事務所
町田(都)5-3	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　榔野　憲一

鑑定評価額	194,000,000 円	１㎡当たりの価格	476,000 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]	340,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22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	町田市原町田四丁目１３１番２「原町田４－１６－２１」			②地積 (㎡)	408 ( )	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, 400) 防火
	1:1	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ3	小規模飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	南東9.5m市道、南西側道	水道、ガス、下水	町田 670m	(その他) 駐車付置義務 (100, 400)
(2)近隣地域	①範囲	東 110 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m			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 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	９．５m市道	交通施設	町田駅 北東方670m
		法令規制	近商 (100, 400) 防火 駐車付置義務				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小規模飲食店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、駅徒歩圏でもあることから今後も利便性の良い商業地域としての特性を維持し、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。					

(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	角地 +3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 500,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 305,000 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内及びＪＲ横浜線、小田急線沿線、京王線等の駅周辺近隣商業地域及び商業地域等である。主たる需要者は、収益物件として取得する一般事業者及び投資家や不動産業者等のほか、マンション開発業者も想定される。町田駅からやや距離があるため繁華性はやや劣るが、駅徒歩圏に立地することによる希少性が認められるエリアであり相応の需要が認められる。立地、画地規模、建物品等により価格に差異があり、中心価格帯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	商業地域の取引は限定的で、比準価格は町田市内広範囲の取引事例を収集、選択し、各事例地との要因格差等補修正には留意し、対象基準地の市場性を反映した信頼性の高い価格が試算された。収益価格は投資採算性を反映した理論的な価格であり、賃貸市場は成熟しているものの、試算過程に想定要素を含む。したがって、本件ではより市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)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					
	標準地番号 町田5-12						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	公示価格 475,000 円/㎡	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.4]	[103.0] / 100	480,000		交通	0.0		交通	+7.0
								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			

(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					
	町田(都)5-7						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 320,000 円/㎡	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [72.5]	[103.0] / 100	476,000		交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	-12.0
								画地	0.0		行政	-20.0
								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 446,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	利便性の良い不動産の需要は根強い。建築費等上昇継続、さらに金利上昇が今後の不動産需給に与える影響に留意する必要がある。
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因]	駅徒歩圏の近隣商業地域であり、マンション等共同住宅の用途としての需要も見込まれ、地価は上昇傾向にある。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +6.7 % 半年間 %			