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)　５－５　　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)　５－５	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　浅川　肇

鑑定評価額	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	330,000 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]	255,000 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	町田市南成瀬一丁目８番１３			②地積（㎡）	319 ( )	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 (80,200) 準防 高度(2種) （その他） (90,200)
	台形 1：1.5	店舗、事務所兼共同住宅 Ｓ ４	中層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域	南18 m 市道	水道、ガス、下水	成瀬250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　60ｍ、南　0ｍ、北　0ｍ	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　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡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：１８m市道	交通施設：成瀬駅北西方250 m　法令規制：近商 (90,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で推移するものと思料する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	335,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	214,000 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、ＪＲ横浜線・東急田園都市線・小田急線・京王線沿線の町田市及び隣接市に存する近隣商業地域の圏域である。需要の中心は、自用目的の法人、都心の不動産業者や投資を目的とする個人・法人が主体と想定される。さらに、マンション開発業者等の底堅い需要が見込まれるものと考えられる。物件の画地規模、立地条件等の差異が大きいため中心価格帯は一定しない。
(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、中層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域である。比準価格の査定にあたっては、広範囲の事例収集選択を行い適切な比較検討を行ったものであり信頼性は高い。また、収益価格は想定事項を含み、低位に求められたが、収益性を十分に反映した価格である。よって、比準価格を標準とし、収益価格も関連付けて、指定基準地からの検討を踏まえて、周辺の公示価格、市場動向にも留意し、上記の通りに鑑定評価額を決定した。

(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 ５－６	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 220,000 円／㎡	[101.6]／100	100／[100.0]	100／[68.6]	[100.0]／100	326,000	標準化補正 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因の比較 街路 -1.0 / 交通 -10.0 / 環境 -30.0 / 行政 +10.0 / 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) ５－７	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		
	前年指定基準地の価格 320,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[101.5]	[100.0]／100	330,000	標準化補正 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因の比較 街路 -7.0 / 交通 +2.0 / 環境 +7.0 / 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 315,000 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）	最寄駅からは徒歩圏内にあり、街道沿いに位置する商業地域。地価は上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。