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)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
町田(都)　５－６	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　田島　耕一

鑑定評価額	96,200,000 円	１㎡当たりの価格	404,000 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]	310,000 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	町田市中町一丁目４７２番５外「中町１－２５－９」				②地積(㎡)	238 ( )	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 （その他） (100,400)
	1.5：1	事務所 ＲＣ ３	小規模な事務所ビルが多い路線商業地域	北東16 m 都道	水道、ガス、下水	小田急町田750 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	中層事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 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：１６m都道　交通施設：小田急町田駅北方750 m　法令規制：近商 (100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	事務所ビルを中心としマンションもみられる路線商業地域であるが、特に地域要因の変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層事務所地	(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	425,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	270,000 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、小田急線、ＪＲ横浜線、東急田園都市線、京王線沿線等の商業地域を中心とする圏域である。主たる需要者は、一般事業法人のほか、町田市内の個人、事業経営者等である。町田市の中心商業地域からはやや離れた路線商業地域で、事務所需要以外に容積率を考慮したマンション利用も見込まれる。立地条件や物件規模により価格総額は大きく異なるため、中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件として機関投資家が求める程度の規模を有する物件は少なく、中心商業地域からやや離れていることから上層階の事務所賃貸需要については１階に比しやや弱い。以上より、市場の取引実態と収益性により市場形成がなされる点を考慮し、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、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　５－４	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 街路 0.0 / 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 / 交通 +2.0 / 要環境 -2.0 / 因行政 -10.0 / その他 0.0
	公示価格 357,000 円／㎡	[102.2]／100	100／[100.0]	100／[90.0]	[100.0]／100	405,000			
(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	標準 街路 0.0 / 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 -7.0 / 交通 +2.0 / 要環境 +9.0 / 因行政 -20.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 320,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[82.7]	[100.0]／100	405,000			

(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 375,000 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 +7.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しているが、先行きについてはやや慎重な見方となっており、中東情勢の影響に留意が必要。
			(地域要因)	繁華性のやや劣る路線商業地域で、地域要因に特段の変動はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。