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)5-7　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 山﨑不動産鑑定士事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 町田(都)5-7 | 東京都 | 多摩第３ | 氏名 | 不動産鑑定士　　山﨑　俊治 |

| 鑑定評価額 | 43,900,000 円 | １㎡当たりの価格 | 335,000 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] | 265,000 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 | 町田市成瀬が丘二丁目２５番１１ | | | | ②地積 (㎡) | 131 ( ) | 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(3種) |
| 1.2:1 | 店舗兼住宅 W2 | 小規模な小売店舗が多い駅前の商業地域 | 南9m市道 | 水道、ガス、下水 | 成瀬 150m | | (その他) ( 90, 200 ) |

(2)近隣地域

| ①範囲 | 東　50　m、西　100　m、南　20　m、北　0　m | ②標準的使用 | 中低層店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口 約　12 m、奥行 約　11 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 | ９m市道 | 交通施設 | 成瀬駅 北西方150m | 法令規制 | 近商 ( 90, 200 ) 準防 高度(3種) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 地域状況を変貌させる要因は見当たらず、しばらくは現状のまま推移するものと予測される。 | | | | | | | |

| (3) 最有効使用の判定 | 中低層店舗兼共同住宅地 | | | (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 | 349,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 201,000 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等のＪＲ横浜線、小田急小田原線、東急田園都市線沿線等の駅前商業地域等である。需要者は地元中小事業者、不動産業者、投資家等である。繁華性が低いため、商業用途の需要は限定的であるが、駅に近く利便性が高いため、共同住宅用地等としての住宅需要は底堅い地域である。画地規模や利用用途によって、土地価格が大きく異なるため、市場における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 | 比準価格は同一需給圏において価格形成要因が類似する事例を中心に求めた価格であり、信頼性が高い。近隣地域は駅に近い商業地域ではあるが、繁華性の低い地域で、収益力は低位な状況にあるため、収益価格は低めに求められた。よって、実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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5-5 | 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 326,000 円/㎡ | [102.8]/100 | 100/[100.0] | 100/[100.0] | [100.0]/100 | 335,000 | | 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 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | [ ]/100 | | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 街路 交通 環境 行政 その他 |

(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　320,000 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　町田5-5
公示価格　326,000 円/㎡

②変動率　年間　+4.7 %　半年間　+2.8 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 物価・金利の上昇や中東情勢の影響が懸念されるものの、景気は緩やかに回復しており、これらが市内不動産市場に影響を及ぼしている。

[地域要因] 地域状況を変貌させる要因は見当たらず、地域要因に特段の変動は認められない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。