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）　５－８　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
町田（都）	５－8	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　岡本　健治

鑑定評価額	1,820,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,150,000 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］路線価又は倍率	2,490,000 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		倍率種別	倍
(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	町田市原町田六丁目７８２番５外「原町田６－３－９」	②地積（㎡）	692（ 115 ）	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	商業（80,700） 防火 （その他） 高度利用 駐車付置義務（100,700）
1:1.5	店舗兼事務所 ＲＣ４Ｆ１Ｂ	金融機関、中高層店舗ビルが多い駅前の商業地域	北東12m道路	水道 ガス 下水	小田急町田 120m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	中層店舗事務所地
③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 ｍ、　奥行　約　30.0 ｍ、　規模　600 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	１２m道路	交通施設	小田急町田駅南東方 120m	法令規制	商業(100,700) 防火 高度利用 駐車付置義務
⑤地域要因の将来予測	駅に近接した繁華性の高い高度商業地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。							

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所地	(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	3,300,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	2,480,000 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	同一需給圏は町田駅を中心に、多摩地区主要駅及び隣接する神奈川県の主要駅も含んだ駅前商業地域であり、広域的に把握される。需要者の中心は、不動産投資ファンド、不動産事業者等である。町田駅前の繁華性の高い商業地域であり、路面店舗を中心に賃貸需要は旺盛であり、物件取得の需要も大きいものの取引事例は乏しい。画地規模や条件、公法上の規制等により価格水準が大きく異なり、市場における需要の中心価格帯を把握するのは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町田駅前の商業地域に位置し、店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性、利便性に優れた商業地域であり、投資需要が見込める地域であるため、収益性についても考慮する必要がある。従って本評価においては、現実に成立した取引事例に裏付けられた実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、更に代表標準地等との比較検討を踏まえ、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	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	
町田　5－9							街路	0.0	街路	0.0
公示価格	[101.3]	100	100	[100]			交通	0.0	交通	0.0
3,110,000 円／㎡	100	[100]	[100]	100	3,150,000		環境	0.0	環境	0.0
							画地	0.0	行政	0.0
							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	標準化補正	地域要因
－							街路	街路
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通	交通
円／㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境	環境
							画地	行政
							行政	その他
							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　3,010,000 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　5－9

公示価格　3,110,000 円／㎡

②変動率　年間　+4.7 %　半年間　+1.3 %

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　不動産市況は引き続き堅調だが、国内の長期金利の上昇、円安、中東情勢による原材料高、物流の滞り等の懸念材料は多い。

［地域要因］　町田市中心市街地の繁華性の高い商業地域であり、需要は底堅い。地域要因に特段の変動要因は無い。

［個別的要因］　個別的要因に顕著な変化は見られない。