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)　５－10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
町田(都)　５－10	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　長谷川　儒人

鑑定評価額	53,600,000 円	１㎡当たりの価格	186,000 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]	145,000 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		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	町田市大蔵町字大蔵２６５番１２			②地積(㎡)	288 ( )	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	準住居 (60,200) 準防 高度(2種最高31m) （その他） (70,200)
	1：1.5	店舗兼共同住宅 Ｓ 3	店舗、一般住宅等が混在する路線商業地域	北東12 m 都道	水道	鶴川1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	３階建程度の店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　20 m、規模　280 ㎡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：１２m都道　交通施設：鶴川駅西方1.2 km　法令規制：準住居(70,200) 準防 高度(2種最高31m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗兼共同住宅地	(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	194,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	112,000 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、町田市及び隣接市内の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域・商住混在地域である。典型的な需要者は、事業用地としての利用を前提とする企業をはじめ、建売分譲業者などが挙げられる。商業繁華性はやや乏しいものの、最寄駅から平坦のため住宅需要は比較的底堅く、地価はやや上昇基調で推移している。土地価格は、用途・規模により価格水準にばらつきがあるため、市場における中心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	対象不動産は、幹線道路沿いの路線商業地域に属し、一部店舗やアパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料を収受しているとは言い難い。そのため、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。当該地域における取引は自用目的が大半といえ、取引に当たっては周辺取引価格を重視するものと思料される。したがって、本件にあっては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、本件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 － 13	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 0.0 / 要 環境 0.0 / 因 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 180,000 円／㎡	[103.3]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	186,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要 環境 / 因 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 178,000 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 － 13 公示価格 180,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.5 % 半年間 +3.3 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	地価は全般的に上昇基調にて推移してきたが、物価・金利動向等を中心に景気の先行きに対する不透明感が色濃くなっている。
			(地域要因)	幹線道路沿いの路線商業地域であり、特筆すべき地域要因の変動はない。
			(個別的要因)	特段の変動要因はない。