

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アブレイザル
町田(都) 3 - 2	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 長谷川 隼人
鑑定評価額	33,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	37,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	比準
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番	町田市広袴町字六号 5 5 8 番				地積 (㎡)	912		法令上の規制等		
	形状	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,80) 高度 (1種)		
	台形 1 : 1.5	畑	農地の中に一般住宅等が見られる街道背後の地域		西1.5 m 市道	-	鶴川1.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 0 m、北 60 m		標準的使用		農地					
	標準的画地の形状等		間口 約 26 m、奥行 約 42 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	周辺は相続等を契機に細分化された宅地化が進んでいる。		道 路	西 1 . 5 m舗装市道 (法外道路)	交通施設	鶴川駅の北西方1.8 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)
	地域要因の将来予測	周辺は大規模な農地等が細分化された宅地へと転換しており、今後も同様の傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	造成後戸建分譲用地					(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 38,800 円 / ㎡									
	控除法	控除後価格 36,500 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、対象不動産の最有効使用に鑑み、町田市内全域の戸建住宅を中心とする住宅地域と判定した。対象不動産のような面大地については、エンドユーザーの購買力を超えるため、同一需給圏における典型的な市場参加者としては、販売目的の不動産業者（戸建分譲業者）が挙げられる。市場における中心価格帯については、開発素地の規模・条件・個性等により相当な開差が認められることから、一概に見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産のような面大地に係る市場参加者は、分譲開発を行う不動産業者（戸建分譲業者）が中心と判断され、戸建分譲業者は、当該事業から期待される投資採算性とこれに対応するリスクの程度を勘案した上で、取得可能価格を決定するものと考えられる。そのため、手法上、その土地個別の事業採算性が反映される必要がある。したがって、投資採算性に着目した控除法による価格を重視し、比準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) 公示価格を格標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準画地補正	行政	その他	地域交通環境宅造行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他			
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変	(一般的 要 因) コロナ禍の影響は収束したものと考えられ、不動産市場においては持ち直しの動きが見られる。						
	前年基準地	新規			(地 域 要 因) 最寄駅よりバス便利用地域であり、起伏があることから相応の造成費が生じ、開発素地としての需要は劣るものと観察される。						
	前年標準価格	37,000 円 / ㎡			(個別的 要 因) 近隣地域内における市場競争力は標準的と判断される。その他の特段の変動要因はない。						
	変動率										
	年間	0.0 %									