

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
町田(都)3-1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	所在地及び地番		町田市上小山田町字二十号 2 8 3 1 番 1				地積 (㎡)		909		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)	
	不整形 1:1.2	畑		農地の中に農家住宅 が見られる宅地見込 地地域		南西1.8m市道		水道、 下水	淵野辺 3.8km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 0 m				標準的使用		戸建住宅地向き宅地見込地			
	標準的画地の形状等			間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	近隣地域外だが近くに土砂 特警、土砂警戒が存する。		道 路	1 . 8 m市道		交通 施設	淵野辺駅 北方3.8km		法令 規制	1 低専 ( 40, 80 ) 高度 (1種)
	地域要因の 将来予測		市内の開発素地が不足するなか、利便性に劣る遠方の地域での開発需要の増加が見込まれる。農家住宅が点在する近隣 地域には特段の変動要因は認められず、当分の間は現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		分割利用による戸建住宅地向き宅地見込地						(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 22,800 円/㎡								
		控除法		控除後価格 21,300 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は町田市及び周辺市の宅地見込地の存する範囲である。需要者の中心は中小開発業者で、転換後の住宅地の 最終需要者は地縁性のある個人の一次取得者である。低金利等を背景に一次取得者向けの市場は安定していることから 、開発素地の需要が高まり地価は横ばいからやや強含み傾向にある。開発案件により規模、接道、造成条件等の個性 性にバラツキがあり、需要の中心価格帯を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由		取引事例比較法では、要因格差がやや大きくなったものの、地域の類似性を有する事例を中心に検討し、市場の実態を 反映した価格を導出することができた。控除法では、開発業者の視点で投資採算性に着目した価格を求めたが、手法の 過程に想定要素を多く含んでおり、信頼性はやや劣る。本件では、比準価格を重視し、控除法による価格を比較考量し 、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規範性の高い標準地等がないため、公示価格からの検討は断念した。										
(8) 公示 価格 とした 価格 を規 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 化補 正	画地 行政	地域 要因
	公示価格  円/㎡			[ 100 ]	100 [ ]	100 [ ]	[ 100 ]				その他	行政  その他
(9) 標準 価格 からの 検討	対象基準地の検討				価格 形成 要因 の 変動 状況	一般的 [ 要因 ] 景気は緩やかな回復が続いているが、海外情勢、物価高、金利等の先行きは不透明であり、不動産市場への影響を注視する必要がある。						
	前年基準地 新規					地 域 [ 要因 ] 市北西部の農地のなかに農家住宅が見られる地域であり、特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと予測する。						
	前年標準価格 22,300 円/㎡					個別的 [ 要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	変動率											
年間 0.0 %												