別記様式第７

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)3-1　　宅地見込地-1

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　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	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		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

①所在及び地番	町田市上小山田町字二十号２８３１番１			②地積（㎡）	909	⑨法令上の規制等
③形状	④土地の利用の現況	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	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

①範囲	東　30　m、西　30　m、南　40　m、北　0　m	②標準的使用	戸建住宅地向き宅地見込地
③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		

④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	１．８m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)
⑤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。資材価格の高騰は続くものの一次取得者向けの市場は安定しており、開発素地の需要は堅調で、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、造成条件等の個別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、地域的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)公示価格を規準とした価格

①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
公示価格 円/㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100			画地 / 行政 / その他	交通 / 環境 / 宅造 / 行政 / その他

(9)対象基準地の前年標準価格からの検討

①対象基準地の検討

■ 前年基準地　□ 新規

前年標準価格　22,300 円/㎡

②変動率

年間　0.0 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢、資材高、金利上昇等の先行き不透明感は強く、不動産市場への影響を注視する必要がある。

[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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。