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)　３－２　宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
町田(都)　３－２	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　五明　裕子

鑑定評価額	33,700,000 円	１㎡当たりの価格	37,000 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]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①所在及び地番	町田市広袴町字六号５５８番			②地積（㎡） 912		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) 高度地区1種 （その他）
	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	
(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　0m、南　0m、北　60m			②標準的使用	農地	
	③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					
	④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１．５m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) 高度地区1種
	⑤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	36,700 円／㎡			
		控除法	控除後価格	37,200 円／㎡			
(6)市場の特性		同一需給圏は、町田市及び隣接市も含む戸建住宅地域である。造成後の宅地に係る需要者は、市内及び隣接市へ通勤する給与所得者等の一次取得者が典型的であるが、現状の面大地については、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は、造成の難易度や有効宅地化率等の個別性による価格形成要因の影響が大きいことから、標準的な地域の価格水準の把握は困難である。					
(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
	－							画地	交通
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			行政	環境
								その他	宅造
									行政
									その他

(9)標準価格対象基準地の前年からの検討	①対象基準地の検討 ■前年基準地　□新規 前年標準価格　37,000 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、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分留意する必要がある。
				〔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。
				〔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。