

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) -33	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額		12,400,000 円	1㎡当たりの価格	82,600 円/㎡

## 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		町田市下小山田町字向台 4 0 1 4 番 2 3				地積 (㎡)	150 ( )	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		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)	
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い区画整理済の住宅 地域		南東6m市道	水道、 ガス、 下水	淵野辺 3km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 17.0 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	淵野辺駅 北東方3km		法令 規制	1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種) 地区計画等
	地域要因の 将来予測		最寄り駅からバス便の一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、地区計画もあり特段の変動要因は認められ ないことから、今後も現況利用のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位  <			