

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4日提出
町田(都)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
町田(都)-14	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額		20,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	122,000 円/m ²

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] 路線価又は倍率	98,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		町田市西成瀬一丁目 2 6 8 6 番 8 3 「西成瀬 1 - 1 0 - 6」				地積 (㎡)	169 ()	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)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い高台の分譲住宅地 域		北西4m市道	水道、 ガス、 下水	成瀬 1.9km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4 m 市道	交通 施設	成瀬駅 北西方1.9km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	駅からやや距離がある住宅地域であり特段の変動要因は認められないことから、当面現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 <				