

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) -25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなどの事務所
町田(都) -25	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 柳野 恵一
鑑定評価額	46,400,000 円		1㎡当たりの価格	201,000 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] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡ 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		町田市玉川学園四丁目 3 9 2 7 番 3 「玉川学園 4 - 2 - 3」				地積 (㎡)		231 ()		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)
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い閑静な住宅地域		南東5m市道		水道、 ガス、 下水		玉川学園前 550m		(その他) 高度(1種) 第 1 種文教地区
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	建築協約がある。		街 路	基準方位北、 5 . 0 m市道		交通 施設	玉川学園前駅 北西方550m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 第 1 種文教地区
	地域要因の 将来予測		最寄駅から徒歩圏に存する中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。									
(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 <		