

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) - 30	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 五明 裕子

鑑定評価額	31,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	179,000 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]	135,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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	
(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 5 8 3 番 9 6 「玉川学園 4 - 2 0 - 2 7」				地積 (㎡)	(175)	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)
	台形 1 : 1		住宅 L S 2		中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域		南6 m 市道		水道、 ガス、 下水		玉川学園前1.1 km		(その他) 第 1 種文教地区
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 70 m、南 40 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m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		玉川学園前駅北西方 1.1 km		法令規制 1 低専 (40,80) 高度(1種) 第 1 種文教地区1種
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として熟成し、特段の変化要因はなく、今後も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	方位形状 		