

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)-34 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)-34	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額		11,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,400 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	64,000 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		町田市上小山田町 3 0 2 7 番 6				地積 (㎡)	140 ()	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 (50, 100) 高度(1種)	
	1:1.5	住宅 W2		丘陵地に低層住宅が 建ち並ぶ住宅地域		東5m市道	水道、 ガス、 下水	淵野辺 3.5km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m						標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模		140 ㎡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 5 m 市道	交通 施設	淵野辺駅 北方3.5km		法令 規制	1 低専 高度(1種) 地区計画等 (50, 100)
	地域要因の 将来予測		一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地であり、特段の変動要因は見受けられないことから、当面現況を維持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 <			