

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
町田(都)-29 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)-29	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 柳野 恵一
鑑定評価額	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月5日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	91,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月23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		町田市広袴二丁目 1 5 番 4				地積 (㎡)	179 ()	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)	
	1:2	住宅 W2		一般住宅の中に空地 等が見られる住宅地 域		北西4m市道	水道、 ガス、 下水	鶴川 2.1km		(その他) 高度(1種)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 30 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模					180 ㎡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、 4 m市道	交通 施設	鶴川駅 北西方2.1km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心としたやや高台の開静な住宅地域であり、特段の要因はなく、今後も現状を維持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 <			