

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)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
町田(都)5-1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	191,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,150,000 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	920,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月21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		町田市森野一丁目1378番3 「森野1-37-11」				地積 (㎡)	166 ()	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		商業 (80, 600) 防火	
	台形 1:2	店舗、事務所兼住宅 R C 7F1B		中高層の店舗、事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域		北東11.5m都道	水道、 ガス、 下水	小田急町田 150m		(その他) (100, 600)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 ㎡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	1 1 . 5 m都道	交通 施設	小田急町田駅 北方150m		法令 規制	商業 (100, 600) 防火
	地域要因の 将来予測		中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ小田急町田駅に近い商業地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持しながら推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地						(4)対象基準地 の個別的要 因	形状 			