

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング	
府中(都)-3	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 岡崎 徹也	
鑑定評価額		28,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				280,000 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1日	(6)路線価	[令和4年1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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		府中市多磨町一丁目2番34			地積(㎡)	100	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)												
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	南4m私道	水道、ガス、下水	多磨450m		(その他)												
(2)近隣地域	範囲	東80m、西80m、南90m、北0m			標準的使用	低層住宅地														
	標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約12m、規模100㎡程度、形状長方形																		
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、4m私道	交通施設	多磨駅北東方450m	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)											
	地域要因の将来予測	既存住宅地であり現状のまま推移するものと予測されるが、今後予定される大型ショッピングセンターの進出等により、生活利便性は更に高まるものと予測される。																		
(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 +5.0													
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	280,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	124,000 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は主として西武多摩川線沿線及び京王線沿線等の各駅を最寄り駅とする府中市内の住宅地域であり、都心通勤者等の自己居住用が需要の中心である。府中市の中心部からはやや距離がある既成住宅地であるが、道路をはじめ周辺の基盤整備が進んでおり、不動産需要は堅調である。土地は100㎡程度で2,500万円～3,500万円程度、新築の戸建物件は4,000万円～5,000万円程度が取引の中心価格帯である。																			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住目的の取引が中心で、周辺の類似地域等において成立した信頼性の高い取引事例が得られたため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は、既存の地主による遊休地の有効活用が多く、賃料水準は土地価格に見合う水準に達していないため、収益価格は低位に試算されたものと想定される。よって、規範性が高い比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0							
	標準地番号	東京府中-15					280,000		交通	0.0		交通	-4.0							
	公示価格	256,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [104.0]	100 [93.0]	[105.0] 100		環境	0.0	環境	-5.0	画地	+4.0							
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0							
								その他	0.0											
(9)指定からの検討	指定基準地番号	府中(都)-15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0							
	前年指定基準地の価格	297,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [102.0]	100 [113.4]	[105.0] 100	280,000		交通	0.0		交通	-3.5							
								環境	0.0	環境	+13.0	画地	+2.0							
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0							
								その他	0.0											
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	275,000 円/㎡	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	+1.8 %	半年間	%	[要因]	一般的な要因		新型コロナウイルス感染症やウクライナ侵攻等による景気の停滞は認められるが、不動産価格は堅調に推移している。
	変動状況																	地域要因	駅近の戸建住宅が建ち並ぶ標準的な住宅地である。周辺道路整備とともに住環境は向上しつつあり、不動産需給は概ね安定している。	
																			個別的要因	個別的要因に変動ない。