

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定	
府中（都） ー4	東京都	多摩第2分科会	氏名	不動産鑑定士 桜井 徹	印
鑑定評価額	46,800,000 円		1㎡当たりの価格	349,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 18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	①所在地番並びに「住居表示」等					府中市清水が丘二丁目10番22		②地積 (㎡)	134	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) 準防 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	東府中 450m		(その他) (60, 100)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 90 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 m程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 北4m市道	交通施設	東府中駅南方 450m	法令規制	1 低専(60, 100) 準防 高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測	既に熟成した住宅地であり、今後も現在の住環境を維持するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 349,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 223,000 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	同一需給圏はJR武蔵野線、南武線及び京王線沿線で、概ね府中市、調布市の圏域に存する駅に比較的近い一般住宅地である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、他の圏域からの転入も見られる。旧来からの住宅地で需給は概ね安定している。土地は100㎡程度で、3,400～3,600万円、新築の戸建物件は5,200～6,000万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか、アパートも見られる住宅地域であるが、アパートの建築は有効活用によるケースがほとんどであり、自己使用の取引が大部分を占める。駅に近い住宅地域であるが、収益性より快適性を重視する地域である。従って、比準価格を中心に、収益価格を斟酌して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格 規準とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東京府中 -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 346,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [104.3]	[105.0] 100	350,000		交通	0.0		交通	-1.5
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 府中(都) -15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の 比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+7.0
	前年指定基準地の価格 293,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [88.0]	[105.0] 100	348,000		画地	0.0		行政	-1.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(10) 対象基準地 の前年標準 価格等か らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 338,000 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的要因] 金融緩和による低金利が続いており、不動産市場に有利な状況下にある。駅に近い地域を中心に新型コロナウイルスの影響は生じていない。							
	①-2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/㎡				[地域要因] 既に成熟した低層住宅地域であり、特に変動する要因も見当たらないので、現状維持で推移するものと予測される。							
	②変動率 年間 +3.3% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							