

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） - 4	東京都	多摩第2分科会	氏名	不動産鑑定士 桜井 徹

鑑定評価額	48,600,000 円	1㎡当たりの価格	363,000 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) 路線価又は倍率	[令和4年1月]	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		府中市清水が丘二丁目10番22				②地積 (㎡)	134	⑨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)  (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 ㎡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	基準方位 北 4 m 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)		
(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		363,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		225,000 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、3,500～3,800万円、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、収益価格を参考にして、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.5 環境 +9.0 行政 -1.0 その他 0.0
	東京府中 - 1	公示価格	[ 102.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 106.3 ]	[ 105.0 ] / 100	362,000					
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	297,000 円/㎡	[ 103.7 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 87.1 ]	[ 105.0 ] / 100	364,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		[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の影響は生じていない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 349,000 円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。									
②変動率		年間 +4.0 %	半年間 %									