

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	未来不動産コンサルタント株式会社
府中(都) - 5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 小川 樹恵子

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	府中市南町五丁目16番50				地積(㎡)	124	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)(その他)			
	2:1	住宅W2	一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	中河原1.2km				
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 60m、南 90m、北 60m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 8m、規模 120㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北4m市道	交通施設	中河原駅東方1.2km	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)	
	地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。								
(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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	248,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	125,000 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	同一需給圏は京王線中河原駅及び南武線を含む倍河原駅を最寄り駅とする住宅地域であり、概ね府中市南西部に位置する。需要者の多くは同一需給圏内の居住者が大半を占めるが他圏域からの転入者も見受けられ、主に個人及び不動産業者等である。また、対象地は最寄り駅からやや距離があるが、地価は順調に推移し高値取引なども散見される。目安となる価格帯は更地取引100㎡程度で約2,500万円程度、新築戸建で4,000万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	2試算価格を得た。比準価格は実際の取引を反映させた実証的な価格で、収益価格は収益性を反映させた理論的な価格である。近隣地域には、収益用の賃貸アパート等も見受けられるが標準地は低層住宅地に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が中心と考えられることから比準価格は規範性がある。以上から、比準価格を重視し、さらに公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、収益価格を参考に、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 +0.5
	標準地番号	東京府中 - 3					248,000	標準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
	公示価格	269,000 円/㎡	[101.2] 100	100	100	[104.0] 100		化 環境 0.0	要 環境 +7.0	
								補 画地 +4.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	府中(都) - 18	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 街路 +2.0
	前年指定基準地の価格	272,000 円/㎡	[102.2] 100	100	100	[104.0] 100	247,000	標準 交通 0.0	域 交通 +5.0	
								化 環境 0.0	要 環境 +5.0	
								補 画地 +4.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	一般的な要因		新型コロナウイルス感染症も終息の兆しが見られ、経済社会活動も正常化しつつある。				
	継続 新規	前年標準価格		地域要因		特に変動する要因は見受けられず、当分の間は、現状を維持するものと予測する。				
		244,000 円/㎡		個別的要因		個別的要因の変動は、特段認められない。				
	- 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 +1.6%	半年間 %							