

# 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 | 佑希不動産総合鑑定    |
| 府中(都) - 6 | 東京都 | 多摩第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 長友 和彦 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 55,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 263,000 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 2 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 210,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 24 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  | 府中市押立町五丁目12番28  |                                       |             |                 | 地積 (㎡)   | 210  | 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 (50,100) 準防高度(1種) (その他) (60,100)                          |                              |
|                             | 1.2:1   | 住宅 W 2  | 中規模程度の住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域                  | 南西6 m 市道    | 水道、ガス、下水        | 飛田給1.5 km  |  |                              |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 20 m、南 100 m、北 20 m   |                                       |             | 標準的使用           | 低層住宅地  |  |                              |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 15.5 m、奥行 約 13.6 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形   |                                       |             |                 |  |  |                              |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 河川「多摩川」沿いにおいて、規模の大きな画地は細分化する傾向が認められる。 | 街路          | 標準方位北、6 m 市道    | 交通施設   | 飛田給駅南方1.5 km   | 法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制 |
|                             | 地域要因の将来予測   | 中規模戸建住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、徐々に細分化が進みつつあるなか、現段階では特段の変動要因は認められず、当面の間、現状を維持するものと予測する。 |                                       |             |                 |  |  |                              |
| (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  | 263,000 円/㎡                           |             |                 |  |  |                              |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 112,000 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、府中市及び隣接市の鉄道各駅を最寄とする圏域の住宅地域。需要者の中心は、府中市内の居住者を中心に隣接市からの転入者や賃貸からの需要も見られる。本件地域は区画整然とした居住環境を有し、一定の需要が存するが、駅接近性、生活利便施設への接近性にやや劣り、多摩川河川沿いの地域において、現時点では需要は概ね横ばいの中、土地は3,000~4,000万円、新築戸建住宅は4,500~5,500万円程度の取引が多い。 |   |                                       |             |                 |  |  |                              |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格、収益価格とも試算過程は概ね妥当なものと判断した。本件地域は、鉄道最寄駅接近性にやや劣り、賃貸物件としては周辺に一部アパートも見られる程度であり、地域的には居住目的の取引が主で、土地価格に見合う賃料水準が十分に形成されていないため収益価格は低位に試算されたと認められる。本件では、比準価格を重視し、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) 公規価示準格価と格しをた            | 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 標 街路 0.0 地 街路 -3.0   |                              |
|                             | 標準地番号 東京府中 - 31   |   |                                       |             |                 |  | 準 交通 0.0 域 交通 +5.0   |                              |
|                             | 公示価格 266,000 円/㎡  | [100.8] 100   | 100                                   | 100         | [104.0] 100     | 263,000  | 化 環境 0.0 要 環境 0.0  |                              |
|                             |   | 100   | [105.0]                               | [100.8]     | 100             |  | 補 画地 +5.0 因 行政 -1.0  |                              |
|                             |   |   |                                       |             |                 |  | 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   | 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 標 街路 0.0 地 街路 0.0  |                              |
|                             | 府中(都) - 15  |   |                                       |             |                 |  | 準 交通 0.0 域 交通 +6.0   |                              |
|                             | 前年指定基準地の価格 297,000 円/㎡  | [103.7] 100   | 100                                   | 100         | [104.0] 100     | 263,000  | 化 環境 0.0 要 環境 +14.0  |                              |
|                             |   | 100   | [102.0]                               | [119.6]     | 100             |  | 補 画地 +2.0 因 行政 -1.0  |                              |
|                             |   |   |                                       |             |                 |  | 正 行政 0.0 その他 0.0   |                              |
|                             |   |   |                                       |             |                 |  | その他 0.0  |                              |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 263,000 円/㎡   |   |                                       | 価格変動形状形成要因の | 〔一般的要因〕         | 感染症の影響等不透明な要因もある中、都心への接近性等もあり住宅需要は地域によりバラツキはあるものの総じて強みにある。 |  |                              |
|                             | - 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〕   | 特段の地域変動はない。良好な居住環境の中、鉄道最寄駅からやや遠く、多摩川河川沿いの住宅地でもあり地価は概ね横ばい程度にある。 |                              |
|                             | 変動率   | 年間 0.0 %  | 半年間 %                                 |             | 〔個別的要因〕         |  | 個別的要因に変動はない。南西側で街路に接面、やや優位な要因を持つ。その他要因にあっては周囲状況を含めほぼ標準的と認められる。 |                              |