

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
府中(都) - 7	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則

鑑定評価額	38,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	355,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	280,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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	府中市本町二丁目10番24				地積 (m <sup>2</sup> )	( 109 )	法令上の規制等			
(1) 基準地	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)			
	1:1	住宅 RC 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	府中本町400 m		(70,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 11 m、			規模	110 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	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	府中本町駅 北西方 400 m	法令 1 中専 (70,160) 準防 高度(2種)			
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を中心とした利便性の良い既成住宅地域である。地域要因には特に大きな変動もなく、今後も現状の住環境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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	358,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	240,000 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は南武線及び武蔵野線の府中本町駅ほか京王線主要駅を最寄りとする住宅地で、概ね当市中西部とその周辺に及ぶ地域である。需要者の中心は、周辺の居住者を中心に他圏域からの買換え層も含まれる。最寄駅に近く、周辺には大型スーパー等の店舗も充実していることから、従来より比較的人気の高い地域で、地価は上昇傾向にある。土地値は標準的な規模で4,000万円前後、新築の戸建物件は5,000万円を超える物件が取引の中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域では自己居住目的の取引が主体であるが、類似地域の多数の取引事例から採択した事例を基に求めた比準価格は実証的で信頼度が高い。一方、周辺には共同住宅も散見されるが、同地域では土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に求められた。このため、本件では、比準価格を標準とし、収益価格は比較考量するに留め、指定基準地等との検討も十分踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	0.0
	標準地番号 東京都府中 - 38							準 交通	0.0	域 交通	+1.8
(8) 公規価示価格と格しをた	公示価格	[101.2]	100	100	[105.0]	355,000	化 環境	0.0	要 環境	+4.0	
	350,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[102.0]	[102.7]	100		補 画地	+2.0	因 行政	-3.0	
(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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	+4.0
	府中(都) - 12							準 交通	0.0	域 交通	-6.5
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[105.0]	355,000	化 環境	0.0	要 環境	-5.0	
	311,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[102.0]	[ 91.9]	100		補 画地	+2.0	因 行政	-0.5	
(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		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	供給面での制約や原材料価格の上昇など不安定要因による景気不透明感が漂うが、不動産市場は比較的需給安定的である。					
	前年標準価格	347,000 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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		〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。						
	標準地番号	-									
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格	円 / m <sup>2</sup>									
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	+2.3 %	半年間	%						