

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 府中(都) - 8, 東京都, 多摩第2, 氏名, 不動産鑑定士 小川 樹恵子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 260,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 205,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 260,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 142,000 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: 同一需要圏はJR中央線、JR武蔵野線及び京王線沿線で、府中市を中心に隣接市の小金井市、国分寺市の圏域に存する住宅地である。需要者の中心は、同一需要圏内の給与取得者の個人や不動産業者等である。旧来からの住宅地で需要は比較的安定し地価は微増傾向にある。土地100㎡で2,500万円から3,000万円程度、新築戸建物件は、4,000万円前後で推移している。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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比準価格は規範性に優れる。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) 公規価示標準格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 東京府中 - 24, 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/㎡) 260,000, 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地補正 +5.0, 行政 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) - 15, 前年指定基準地の価格 297,000 円/㎡, 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/㎡) 260,000, 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地補正 +2.0, 行政 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 257,000 円/㎡, - 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 +1.2%, 半年間 %