

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	株式会社明宏不動産
府中(都)-9	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 山本 宗寛
鑑定評価額	46,600,000 円		1㎡当たりの価格	315,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	府中市美好町三丁目49番16				地積 (㎡)	148	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		
	台形 1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い既存住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	分倍河原 750m		
						1低専 (60, 80) 準防高度(1種) (その他) (60, 80)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 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 10.0 m、奥行約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4 m市道	交通施設	分倍河原駅 西方750m	法令 1低専 (60, 80) 準防高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	中小規模の一般戸建住宅を中心とした、成熟した住宅地域である。格別の変動要因はなく、今後もしばらくは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 0.0 形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	315,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	147,000 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「分倍河原」駅及びその周辺駅から徒歩圏の、概ね府中市内の住宅地域である。需要の中心は同一需給圏内の一次取得者であるが、圏外からの流入も見られる。住環境、利便性ともに良好な住宅地域であり、需給も比較的安定していることから、地価水準は堅調に推移している。中心となる価格帯は、120㎡程度の土地で4,000万円前後、新築戸建住宅で5,000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地周辺は一般戸建住宅を中心とした低層住宅地域である。取引の中心は自己利用目的であり、投資採算性の高い地域ではなく、価格形成においては居住の快適性や利便性が重視される地域である。本件においては、同一需給圏内における信頼性の高い取引事例が多数収集できたことから、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、更に指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東京府中-38	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	315,000	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +5.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	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
	府中(都)-12	[101.9] 100	100 [102.0]	100 [98.7]	[100.0] 100	315,000	地域要因	街路 +4.0 交通 -4.5 環境 -4.0 行政 +3.5 その他 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別的要因]	景気は持ち直しの動きが見られ、地価は回復から上昇基調にある。ただし、ウクライナ情勢等による原材料価格高騰の影響が懸念される。
	前年標準価格	308,000 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/㎡	成熟した住宅地域であり、格別の変動要因はない。地価水準は緩やかな上昇傾向にあり、しばらくは同様に推移するものと予測する。		
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %	個別的要因に格別の変動はない。				