

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	洲浜不動産鑑定事務所
府中(都) - 10	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 洲浜 拓志 印

鑑定評価額	30,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	228,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	180,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 16 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		府中市四谷三丁目 4 9 番 2 5					地積 (㎡)	133 ()	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)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		南東6 m 市道		水道、ガス、下水	中河原1.7 km		高度(1種) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 50 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 13 m、規模 130 ㎡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 6 m市道		交通施設	中河原駅 西方1.7 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因はなく、概ね現状を維持して推移するものと思われる。									
(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 228,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 103,000 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、中河原駅を中心とする京王線沿線で、府中市を中心とし、その隣接都市の一部を含む住宅地域である。需要者の中心は、当該地域の居住者で都心へ通勤する給与所得者である。最寄り駅から遠く、交通利便性に劣ることから、戸建住宅としての競争力はやや弱い。新型コロナウイルスの影響もあるが、住宅需要は概ね横ばいにて推移している。標準的規模の土地は 3 , 0 0 0 万円程度、新築戸建は総額 4 , 0 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円程度が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域にはアパート等もみられるものの、自己使用目的での戸建住宅及び戸建住宅用地の取引が主であり、需要者は収益性よりも市場の取引価格の動向に留意して行動するものと思料される。よって、取引価格の動向を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、上記の通り、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京府中 - 36		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -0.2 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 199,000 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [101.0]	100 [90.0]	[104.0] 100	228,000					
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.9 環境 +12.7 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 271,000 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [104.0]	100 [119.2]	[104.0] 100	228,000					
(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 228,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	コロナ禍の影響による地価への影響が不透明な中、住宅地域に住宅需要は地域によって差がみられるが、地価水準は概ね強含みにある。						
	- 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 / ㎡					地域要因に特段の変化はない。最寄り駅からやや遠いが、良好な住環境にあり、地価水準は概ね横ばいにて推移している。						
						個別的要因に特段の変化はない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									