

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	愛生不動産鑑定事務所
府中(都) - 10	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 孝二

鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	229,000 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 1 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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) 高度(1種) (その他)	
	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		
(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 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北6 m 市道	交通 中河原駅 西方1.7 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)	規制	
	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	229,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	92,700 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、中河原駅を中心とした京王線沿線で、府中市及びその隣接都市の一部を含む住宅地域である。需要の中心は、当該地域の居住者で都心へ通勤するサラリーマン層である。最寄駅から遠く、交通利便性に劣るが、リモート勤務が一般化した近年では、需要層は拡大しており、大手不動産業者も分譲を開始している。地価水準も横ばいであったが、やや上昇しており、100㎡前後の土地のみで2500万から3000万円、戸建分譲は4000万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中河原駅からやや距離のある戸建低層住宅が建ち並び住宅地域であり、評価対象地のように自用の戸建住宅で土地価格に相応する収益賃料は形成できない。土地所有者が有効活用で収益物件を建てるのみで外部からの収益を求めての取引は少ない。よって、自用の取引が主であるため、取引価格に基づく比準価格を標準として収益価格を参考程度に止め、公示地・指定基準地との検討も踏まえて、表記の鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	標準地番号 東京府中 - 36						準 交通 0.0 域 交通 -0.2	
	公示価格 200,000 円/㎡	[100.2] 100	100	[104.0] 100	229,000	化 環境 0.0 要 環境 -8.0		
		100 [101.0]	[90.0]	100		補 画地 +1.0 因 行政 0.0		
						正 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	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 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	府中(都) - 18						準 交通 0.0 域 交通 +9.5	
	前年指定基準地の価格 272,000 円/㎡	[102.2] 100	100	[104.0] 100	229,000	化 環境 0.0 要 環境 +13.0		
		100 [104.0]	[121.3]	100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0		
						正 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 228,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染拡大が縮小し、需要が旺盛だが、建築コストの上昇が著しく、不動産市場に影響を及ぼしている。		
	- 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					〔地域要因〕	地域要因に特段の変化はない。最寄駅からやや遠いが、良好な住環境にあり、地価水準はやや上昇傾向にある。	
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変化はない。			
	標準地番号 -							
	公示価格 円/㎡							
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %							