

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) - 12	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 孝二 印

鑑定評価額	51,300,000 円	1㎡当たりの価格	311,000 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] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 府中市美好町二丁目 4 5 番 7					②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (60,150) 準防	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	分倍河原1.2 km	高度(1種) (その他) (70,150)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m			②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 13 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 6 m 私道	交通施設	分倍河原駅 北1.2 km	法令規制 1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が多い区画整理済みの住宅地域であり、近隣地域には特段大きな地域要因の変動はない。但し、敷地規模が比較的大きいため、敷地の細分化も一部で見受けられる。						
(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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 311,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 187,000 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、府中市内の美好町をはじめその周辺の住宅地である。需要者は首都圏都心への通勤者及び地元企業や工場等への通勤者であるが、周辺都市からの転入者も見られる。分倍河原駅の徒歩圏で J R 南武線と京王線を利用でき静寂性に富み、居住性に富む住宅地で需要は安定している。分譲宅地で土地のみでは、3、5 0 0 万円から 4、0 0 0 万円程度、新築住宅では、4、8 0 0 万円から 5、3 0 0 万円程度が当該地域での取引の中心価格帯である。							
(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、分倍河原駅から徒歩圏にある戸建低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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いる取引は少ない。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、収益価格を斟酌して、公示地との検討も踏まえて、表記の鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準価と格しをた	①代表標準地 標準地番号 東京府中 - 10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 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
	公示価格 309,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	311,000		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 308,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	一般的要因	新型コロナウイルス蔓延による経済状況の悪化から景気に陰りが見えていたが、不動産市場については影響が今のところ少ない。		
	①ー 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 標準地番号 東京府中 - 10 公示価格 309,000 円/㎡				地域要因	戸建住宅が建ち並ぶ既存区画整理済みの住宅地であり、静寂性に富む住環境に優れた住宅地で変動をもたらす要因はない。		
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 +0.6 %				個別的要因	西側接面道路の宅地であり、画地規模は標準的な規模であり、特段の変化は把握されない。		