

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

鑑定評価額	52,300,000 円	1㎡当たりの価格	317,000 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	[令和 4年1月]	250,000 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	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	府中市美好町二丁目45番7				地積(㎡)	165	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(60,150)準防高度(1種)(その他) (70,150)	
(2)近隣地域	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	分倍河原1.2km		
	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 30m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 13m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北 6m市道	交通施設	分倍河原駅 北方1.2km	法令 1低専(70,150)準防高度(1種) 規制
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	317,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	195,000 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JR南武線と京王線を利用してきて静寂性、居住性に優れた住宅地で需要は安定している。分譲宅地で120㎡程度の土地のみでは、3,700万円から4,000万円程度、新築住宅では、5,000万円から5,500万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、収益価格を参考程度に止めて、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)公価表示価格と格しをた	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 東京府中 - 10					317,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年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 311,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(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 代表標準地 標準地 標準地番号 東京府中 - 10 公示価格 313,000 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。		
変動率 年間 +1.9% 半年間 +1.3%				(個別的要因)	西側接面道路の宅地で、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。			