

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ビジョンリアルティ株式会社	
府中(都)-13	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	下野 好弘
鑑定評価額	54,600,000 円		1㎡当たりの価格	350,000 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2日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		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	府中市幸町一丁目25番3				地積(㎡)	156	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(50,100)準防高度(1種) (その他) (60,100)						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西20m、南80m、北80m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約9.8m、奥行約15.9m、規模156㎡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4m市道	交通施設	府中駅北方1.2km	法令規制	1低専(60,100)準防高度(1種)				
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因				方位	+5.0						
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	350,000 円/㎡		内訳	標準化補正						
収益還元法	収益価格	201,000 円/㎡		標準化補正	街路		0.0	地域要因	街路	0.0			
原価法	積算価格	/ 円/㎡		標準化補正	交通		0.0	環境	環境	+7.0			
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		標準化補正	画地		+4.0	行政	行政	+2.5			
(6)市場の特性	同一需給圏は京王線の各駅を最寄りとする住宅地で、概ね府中市北部とその周辺に及ぶ地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を中心に、他圏域からの買換え層も含まれる。取引事例の規模だが、中規模以上の分譲地では30坪の土地が多いが、ミニ開発の場合25坪前後の取引も少なくない。その利便性から取引は堅調で、土地値は標準的な規模で3000万円程度、新築の戸建物件は5000万円前後の物件が需要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	2 試算価格において採用した資料の信頼性は同等と認められるが、本件地域は自宅用地としての取引が中心のため、土地に対する投資採算性は相対的に低く、居住の快適性や利便性などが土地価格形成の主要な指標となっている。以上より実証的かつ市場参加者の特性を反映した比準価格を標準とし収益価格は参考に、さらに公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	東京府中-29	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [108.0]	[105.0] 100	351,000	標準化補正	交通	0.0	環境	環境	+7.0
(9)指定基準地	指定基準地番号	府中(都)-15	[103.7] 100	100 [102.0]	100 [90.6]	[105.0] 100	350,000	標準化補正	画地	+2.0	行政	行政	-12.0
	前年指定基準地の価格	297,000 円/㎡	その他 0.0										
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規		[  ]		[  ] 国内の景気は、新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇の影響などから一部に弱めの動きもみられるが、基調としては持ち直している。						
	前年標準価格	335,000 円/㎡		[  ]		[  ] 地域要因に特に変化は見られない。地域内の地価水準は、昨年に比べると上昇基調を強めているおり、しばらくは同様に推移するだろう。							
対年標準価格等の前	-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	[  ]		[  ] 不動産の優劣及び競争力の程度に、特に変動はない。							
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	[  ]							
変動率	年間	+4.5 %	半年間	%	[  ]								