

# 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	江沢不動産鑑定
府中(都) - 14	東京都	多摩 第2	氏名	不動産鑑定士 江沢 正彦

鑑定評価額	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	267,000 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 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	210,000 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			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	府中市天神町四丁目2番14				地積(㎡)	165(20)	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現況	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	住宅W2	一般住宅、アパートが見られる既成住宅地域	西4m私道	水道ガス下水	府中2.1km		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 50m、北 90m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 12m、		規模	145㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	基準方位北、4m私道	交通施設	府中駅北東方2.1km	法令 1低専(40,80)高度(1種)規制
	地域要因の将来予測	周辺は1960年頃から畑の宅地化により漸次開発された住宅地域で、低層住宅地域として既に熟成しており、今後とも現状の住環境を維持しつつ推移するものと見込まれる。						
(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		267,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		128,000 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北部の住宅地域で、京王線と中央線の間地点に位置するため、最寄り駅は立地により路線が異なり、駅迄の交通手段は主にバス便による。主たる需要層は都心または当市及び近隣市へ通勤する中堅勤労者で、一次取得層が多いものと推定される。熟成した住宅地域で空閑地等の開発余地は少ないため宅地の供給は限定的であり、需給は安定的に推移している。市場の中心価格帯は土地で40百万円前後、新築の戸建住宅付で50百万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、周辺の類似地域から同種の信頼性のある取引事例が得られたため比準価格の説得力は高い。一方、第三者に対する賃貸目的の取引は少数で、周辺に存する賃貸住宅は既存地主による遊休地の有効活用が多く、賃料水準は土地価格に見合う水準に達していないため収益価格は低位に試算されたものと判断する。以上より比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +12.5 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 322,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [105.0]	100 [118.1]	[102.0] 100	268,000		
(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 +4.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.5 化 環境 0.0 要 環境 +6.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	府中(都) - 15 前年指定基準地の価格 297,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [102.0]	100 [115.2]	[102.0] 100	267,000		
(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 266,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	市内の住宅地地価は中心部の利便性の高いエリアを中心として上昇しており、それ以外の地域においても強含みとなった。			
	- 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	中規模住宅の細分化や僅かに残る未利用地のミニ開発が見受けられるが、大規模開発等の地域要因の重要な変動要素は認められない。		
変動率 年間 +0.4% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。		