別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月　5日提出
府中(都)-18　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ＴＡＩＧＡコンサルティング
府中(都)-18	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　太田　保代

鑑定評価額	52,300,000 円	１㎡当たりの価格	278,000 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]	220,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	府中市南町三丁目３１番７６			②地積(㎡)	188 ( )	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 (40, 80) 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	中河原 750m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　70　m、西　80　m、南　50　m、北　60　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　180　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北５m市道	交通施設	中河原駅 東方750m
		法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特段の変動要因も見られないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測される。					

(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　278,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　130,000 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	同一需給圏は概ね京王線及びＪＲ南武線沿線の府中市及びその隣接市の最寄駅から徒歩圏内に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層であるが買換層や圏域外からの転入も見受けられる。当該地域は徒歩圏内に存し需要は堅調で、このところ供給が少ない状態が続いており、地価は上昇傾向にある。土地の中心価格帯は画地規模１００㎡程度で２，５００万～３，０００万円、新築戸建で３，５００万～４，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中河原駅から徒歩圏内の住環境良好な住宅地域であり、市場における取引の中心は自用の低層の戸建住宅である。周辺には賃貸用のアパート等も見受けられるが、主な需要者層は、対象地が有する収益性よりも居住の快適性、利便性を重視するものと考えられる。したがって、これらの市場の特性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、前年の価格との均衡性にも留意しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　東京府中-25	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格　274,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	278,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　272,000 円/㎡ ①-2 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　府中-25 公示価格　274,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外情勢等の影響が懸念されるなか、景気は持ち直しの動きが見られる。府中市の人口は横ばいで推移、建築着工は増加傾向にある。 [地域要因] 最寄駅から徒歩圏内に存する住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持していくものと予測される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+2.2 %　半年間　+1.5 %		