

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
府中(都) - 19	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 中嶋 敏

鑑定評価額	57,800,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 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]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	府中市武蔵台一丁目6番6				地積(㎡)	224	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	準工(60,200)準防高度(2種最高25m)(その他)	
	1:1	作業所兼住宅 S 2	一般住宅、小規模工場等が混在する住宅地域	南10.1 m 市道	水道、ガス、下水	北府中1 km	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 10 m、北 20 m		標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北10.1 m市道	交通施設	北府中駅北西方1 km	法令準工(70,200)準防高度(2種最高25m)規制
	地域要因の将来予測	周辺には工業系用途の建物も見られるが、徐々に住宅地域に移行しており、将来的には住宅地域として純化していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(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	259,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	180,000 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、府中市を中心に隣接市に及ぶ住宅地域一帯と把握した。主たる需要者は小規模画地が自己住宅、規模が纏まったものは事業者や開発業者も含まれる。地価についてはほぼ全域において概ね横ばい若しくは微増傾向にあり、中心的価格帯は、土地単独で5,500~6,500万円前後、新築戸建住宅で6,500~7,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模一般住宅を中心とする既成の住宅地域であり、不動産の価格は専らその取引価格の水準に依拠して形成されている地域であると判断する。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を多数収集、選択して比較したもので実証的な価格を示している。よって地域における対象地の市場性を実証的に反映した比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、指定基準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 -6.0	
	標準地番号 東京府中 - 34						準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	公示価格 260,000 円/㎡	[101.2] 100	100	100	[105.0] 100	257,000	化 環境 0.0 要 環境 +18.0	
		100	[100.0]	[107.6]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 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 地 街路 -3.0	
	府中(都) - 12						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 311,000 円/㎡	[101.9] 100	100	100	[105.0] 100	257,000	化 環境 0.0 要 環境 +32.0	
		100	[103.0]	[125.5]	100		補 画地 +3.0 因 行政 -2.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(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 256,000 円/㎡			価格変動形成要因	市内住宅地の地価は、全般的に横ばい又はやや上昇傾向にある。			
	- 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 - 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %					