

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)5-1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	下野 好弘
鑑定評価額	130,000,000 円		1㎡当たりの価格		965,000 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	750,000 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	府中市宮西町二丁目17番7				地積 (㎡)	135	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	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西100m、南30m、北0m 標準的使用 中高層店舗事務所併用地				標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約20m、規模140㎡程度、形状長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m都道	交通施設	府中駅西方430m	法令規制 商業 (100,500) 防火			
(3) 最も有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	976,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	769,000 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、京王線沿線の駅に近い普通商業地域である。近隣地域は中層の店舗兼住宅や店舗併用住宅等が見られ、近年の駅前再開発の効果により商業需要が高まっているほか、マンションの需要も堅調である。需要者は中堅以上の法人や不動産投資家等が想定される。マンション賃料は一部に値上がり基調もあり、価格の上昇を牽引している。規模の個性が強いため総額は把握しづらいが、単価は1㎡当り1,000千円前後の価格帯にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前再開発の完成により、府中駅に近いエリアは商業施設の集中が進んでいる。甲州街道沿いはマンション等も混在して住居系の色彩も強く、今後は利便性と環境に優れた地域として発展すると予測する。										
(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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.5 環境 +51.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	東京府中5-1	[101.5] 100	100 [107.0]	100 [164.4]	[100.0] 100	964,000				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	府中(都)5-7	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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.5 環境 -14.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	815,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	[100.0] 100	965,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[一般的要因]	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		930,000 円/㎡				[地域要因]	地域要因に特に変化は見られないが、対象商業地域の地価水準はマンション需要の高まりもあって上昇基調が強くなっている。			
-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		[個別的要因]	不動産の優劣及び競争力の程度に、特に変動はない。						
標準地番号		円/㎡			変動率		年間	+3.8%	半年間	%	