

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 5 年地価調査 ）

令和 5年 7月 5日提出
府中(都)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産	
府中(都)5-2	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額	218,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		492,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		府中市若松町二丁目 3 番 4				地積 (㎡)	443 ()	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		近商 (80, 300) 防火 高度(3種)		
	1:3	店舗兼共同住宅 R C 5F1B		店舗付マンション、 営業所等の混在路線 商業地域		南18m国道	水道、 ガス、 下水	東府中 350m		(その他) (96, 286)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 30 m、規模		390 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m 国道	交通 施設	東府中駅 北東方350m		法令 規制	近商 (100, 300) 防火 高度(3種)	
	地域要因の 将来予測		駅から徒歩圏で国道沿いの路線商業地域であり、格別の変動要因はなく、しばらくは現状を維持して推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	容積率 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			506,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			332,000 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及びその周辺市内で、主要幹線道路等広幅員の街路沿いの商住混在地域である。需要の中心は、不動産業者及び一般法人等と考えられる。共同住宅適地の供給は限定的であり、取引事例は少ないが需要は高く、地価は堅調に推移している。地価水準は繁華性の程度や容積率、画地規模等により大きく異なるが、概ね400,000円/㎡～600,000円/㎡程度と考えられる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、同一需給圏内の信頼し得る取引事例を収集できたことから、市場性を反映した実証的な価格であると認められる。収益価格は標準的使用方法である店舗付共同住宅を想定して求められた価格であり、本件のような路線商業地域においては十分に考慮されるべき価格である。以上により、実証的な比準価格を中心に収益価格を関連付け、近隣標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東京府中5-5		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 標準 化補 正	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 0.0 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 +20.0 その他 0.0	
	公示価格 635,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [132.3]	[100.0] 100	492,000					
(9) 公 示 規 準 と し た 価 格	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 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 前年標準価格 472,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形 成 要 因 の	[一般的 要因]	緩やかな景気回復が続く中、府中市周辺の地価は概ね堅調に推移しており、特に駅徒歩圏の地域では需要が高い状況が続いている。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因]	店舗付共同住宅や、ロードサイド型店舗の建ち並ぶ路線商業地域。格別の変動要因はなく、地価水準は堅調に推移している。						
					[個 別 的要 因]	概ね標準的な画地であり、個別的要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +4.2 % 半年間 %											