

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鈴木不動産鑑定
府中(都)5-3	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 鈴木 昭弘
鑑定評価額	68,000,000 円		1㎡当たりの価格	330,000 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	245,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	府中市若松町四丁目9番12				地積(㎡)	206	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	準住居(60,300) 防火高度(3種)	
	1:1	保育所兼事務所 S4F1B	事務所、マンションが混在する路線商業地域	西18m都道、南側道	水道、ガス、下水	東府中 1.2km	(その他) (80,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 90 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 15 m、規模 220 ㎡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 18m都道	交通施設	東府中 北東方1.2km	法令規制 準住居(80,300) 防火高度(3種)	
	地域要因の将来予測	地域要因の変動は特に認められず、今後も現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	337,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	269,000 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の幹線道路沿い路線商業地域を中心に、小金井市、国分寺市、調布市等の隣接市町村の商業地域である。需要者は不動産デベロッパー、地元資産家等と思われる。中心価格帯は規模によってまちまちであるが、200㎡程度の規模であれば300千円～350千円/㎡程度と考えられる。上階の事務所需要は高くなく、住宅としての利用が中心となる。地価は大きな変動は無く推移していると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は主要幹線道路である新小金井街道に面する住商混在地域にある。住宅系の利用も多く見られることから3階建の店舗併用共同住宅を想定しており、収益価格はやや低めに試算された。よって、比準価格を中心に、収益価格を関連付け、公示価格や背後の住宅地との価格水準の差等にも十分留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	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/㎡)	内訳	
	公示価格	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [121.0]	[102.0] 100	330,000	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	
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	一般的な		
	前年標準価格	318,000 円/㎡			[地域]	コロナの影響に加え、ウクライナ情勢等による原材料価格の上昇や供給面での制約、金融資本市場の変動等による影響が注視される。		
	-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]	地域要因に特段の変化はないが、市内の商業地域として及び住宅地として、両面からの底堅い需要がみられる。		
	標準地番号	公示価格				対象基準地は地積、規模等において標準的なもので個別的要因による変動要因は認められない。		
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %					