

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定
府中（都） 5-4	東京都	多摩第2分科会	氏名	不動産鑑定士 桜井 徹

鑑定評価額	98,300,000 円	1㎡当たりの価格	630,000 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1日	(6) 路線価又は倍率	[令和4年1月]	490,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月14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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	府中市宮西町五丁目9番4外				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火								
	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	府中 760m	(その他) (100,500)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 40m		②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 16.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	11m都道	交通施設	府中駅南西方 760m	法令規制	商業 (100,500) 防火								
(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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	655,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	611,000 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、国分寺市、調布市等の隣接市の路線商業地域である。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、150㎡程度の規模であれば630千円～700千円/㎡程度と考えられる。上階の事務所需要は低く、住宅としての利用が中心となる。府中市中心部の商業地域でありマンション用地としての需要が多く、地価は上昇傾向で推移している。																
(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旧甲州街道に面する商業地域に当たる。中規模マンション等が連担する路線商業地域であり、事例選択に当たっては府中市を中心に広範囲に商業地域の事例を選択し、試算した。収益価格は想定項目の処理も適正に行われているがやや低めに試算された。価格決定に当たっては市場の実態を反映し、実証的で説得力のある比準価格を中心に収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	東京府中 5-5	②時点修正	[102.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	630,000	⑦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 +1.0 交通 +10.5 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	600,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	府中（都） 5-7	②時点修正	[103.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [134.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	629,000	⑦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 +1.0 交通 +9.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	815,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 600,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 金融緩和による低金利が続いており、不動産市場に有利な状況下にある。駅に近い地域を中心に新型コロナの影響は生じていない。 [地域要因] 古くからの路線商業地域であり、マンションや店舗併用住宅の需要が堅調である。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。												
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 +5.0%	半年間 %										