

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)5-5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	下野 好弘
鑑定評価額	70,100,000 円		1㎡当たりの価格		425,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	320,000 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			
(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	府中市美好町一丁目30番3				地積 (㎡)	165 ()	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)			
	1:2	事務所兼共同住宅 S5	中小規模店舗兼共同住宅等からなる路線商業地域	北18m国道	水道、ガス、下水	分倍河原 650m		(その他) (100, 300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m 標準の使用				事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 9.0 m、奥行約 18.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	18m国道	交通施設	分倍河原駅 北方650m	法令規制	近商 (100, 300) 防火高度(3種)		
	地域要因の将来予測	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、容積を活かせる地域は今後、利便性と環境に優れた住商混在地域へと発展すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	事務所兼共同住宅地					(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			430,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			342,000 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、府中市や調布市のうち容積の比較的高い路線商業地域である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内で、中層の店舗付マンションや既存の店舗併用住宅等が見られ、事業用途に混じってマンションの需要も堅調である。需要者には中堅以上の法人や不動産投資家等が想定される。規模の個性が強いので総額は把握しづらいが、事業採算性や投資需要に合った価格形成がなされており、単価は1㎡当り500千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	最寄駅に比較的近く容積を活かせる路線商業地域に存するなど、相対的に規範性の高い事例に基づいて比準価格を決定した。府中駅周辺はマンション需要も高く、取引価格も開発を前提にした価格水準が形成されている。一方、収益価格も底堅い賃貸需要を反映した価格が求められたと見られるが、算定過程で想定要素を含み流動的な側面も有している。本件では市場実態を反映した比準価格を中心に収益価格を関連づけて鑑定評価額を決定した。										
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 東京府中5-8					430,000		交通 0.0	環境 0.0		交通 +6.0
	公示価格	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.1]	[100.0] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		行政 0.0
	384,000 円/㎡						その他 0.0	その他 0.0	その他 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0		交通 0.0
	円/㎡						画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		行政 0.0
							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0		その他 0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[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	405,000 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/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +4.9 %	半年間 %								