

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)5-5 宅地-1

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	74,300,000 円		1㎡当たりの価格		450,000 円/㎡

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]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 22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		府中市美好町一丁目3 0 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				標準的使用	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	特にない		街 路	1 8 m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				460,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				368,000 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 需要に見合った価格形成がなされており、単価は1㎡当り5 0 0千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て容積が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史料するが、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 標準 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東京府中5-8		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 -16.0 0.0 0.0
	公示価格 391,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	450,000						
(9) 指定 からの 基準地 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 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 425,000 円/㎡				価格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因] 国内の景気は、既往の資源高の影響などを受けつつも、基調 としては持ち直している。企業収益も、全体的には高水準で 推移している。							
	-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] 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。							
	変動率 年間 +5.9 % 半年間 %					[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。							