

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江沢不動産鑑定
府中(都) 5 - 6	東京都	多摩 第2	氏名	不動産鑑定士 江沢 正彦

鑑定評価額	55,000,000 円	1㎡当たりの価格	299,000 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 4日	(6)路線価 倍率種別	[令和 4年1月]	240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	府中市北山町三丁目23番6外				地積(㎡)	184	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(80,200)準防高度(2種)(その他)	
	1:1.5	事務所兼共同住宅 S2	店舗、事務所のほか住宅も混在する近隣商業地域	東10m市道	水道 ガス 下水	国立1.7km	(90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 50m			標準的使用	3階建程度の店舗または事務所兼共同住宅		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、			規模	180㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 10m市道	交通施設	国立駅南東方1.7km	法令 近商(90,200)準防高度(2種)	
	地域要因の将来予測	1960年頃からの周辺の畑地の宅地化とともに形成された近隣商業地域で、現在は小売店は少数にとどまり生活サービス店舗が散見される程度に商業集積度は低下しており、今後もこの傾向が続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	3階建程度の店舗または事務所兼共同住宅				(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	301,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	233,000 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	住宅需要も認められる地域であるため、同一需給圏は府中市内の近隣商業地域のほか路線商業地域並びに混在住宅地域も含まれ幅広い。商圈は限定的で繁華性が低いため、需要者の中心は市内の事業者及び個人にとどまり、住宅用地としての需要も認められる。市場の中心価格帯は土地で㎡当り30万円前後と見られるが、周辺の住宅地域の価格水準との比較感から、当面の間は横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収集した取引事例は地域的特性に基準地と異なる要素があるが、取引市場の実態を反映し、求められた比準価格には一定の説得力が認められる。一方収益価格は基準地上に最有効使用の事務所兼共同住宅を想定して求められた投資採算価格であるが、地域の賃料は土地価格に見合う水準に達していないため低位に試算された。よって市場性を反映した比準価格をより重視し、収益価格を参酌し、地価公示標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)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 318,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [106.7]	[100.0] 100	299,000		
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	市内の商業地地価は商業集積の高いエリアを中心として上昇しており、それ以外の地域においても強含みとなった。			
	- 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〕	小売店舗数の漸減により、住宅地域への移行傾向が認められる。		
変動率 年間 +0.3% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。		