

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佑希不動産総合鑑定
府中(都) 5 - 7	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 長友 和彦

鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	845,000 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]	660,000 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		路線価又は倍率	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	府中市宮町一丁目23番9				地積(㎡)	135	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	商業(80,500) 防火(その他)	
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 7F 1B	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	西12m 市道	水道、ガス、下水	府中260m	(100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 0m、南 40m、北 10m			標準的使用	7~8階建程度の店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 13m、			規模	135㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 1.2m市道	交通 府中駅南東方260m	法令 商業(100,500) 防火	規制	
地域要因の将来予測	中高層の店舗付事務所ビル、マンション等が建ち並び府中駅南口の商業地域にあって、現段階では特段の変動要因は認められず、当面の間、現状を維持するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	7~8階建程度の店舗兼事務所地				(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	867,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	737,000 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	同一需給圏は概ね多摩地区の主要駅周辺に形成された商業地域。需要者は主に地縁性を有する企業等のほか規模によっては大手のサービス業、商業ビル経営者等も考慮される。府中駅周辺に形成された商業地域の範囲は広くはなく供給も少ないことや駅接近性からマンション需要も影響し、新型コロナの影響等不確定要素もあるなか、地価は明らかに上昇しているものと認められる。地価水準は個性等により異なり概ね750~1000千円/㎡程度と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格、収益価格とも試算過程は概ね妥当なものと判断した。本件は府中駅周辺に形成された商業地域内に所在、賃貸市場も比較的成熟していると認められる。しかしながら、自用の店舗兼共同住宅等も見られるなか商業範囲も広くはないこと等と相まって賃貸が個別の事情を含んだものも見られること等から本件では実証的と判断される比準価格を重視しつつ、収益価格をも関連づけ、周辺の公示地、基準地等との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 820,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	845,000		
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 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 815,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	感染症の影響等不透明要因もある中、駅周辺商業地はバラツキがあるがマンション用地化等も一部に見られ、需要は総じて強みにある。			
	- 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 東京府中 5 - 3 公示価格 820,000 円/㎡				地域要因	特段の地域変動はない。府中駅周辺に形成された商業地において、マンション需要を含めた供給とのバランスもあり地価は強みにある。		
変動率 年間 +3.7% 半年間 +3.0%				個別的要因		個別的要因に変動はない。地域内においてほぼ標準的な画地であり需要の程度もほぼ標準的で市場競争力は中位程度であると認められる。		