

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		府中市天神町四丁目2 4 番 1 4					地積 (㎡)	165 (20)	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			1 低専 (40,80) 高度(1種) (その他)			
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパートが見られる既成住宅地域		西4 m 私道	水道、 ガス、 下水	府中2.1 km						
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 50 m、北 90 m					標準の使用 低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、		奥行 約 12 m、		規模 145 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北 4 m 私道	交通施設	府中駅北東方2.1 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		当該地域は低層住宅地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 310,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 129,000 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、府中市北部を中心にＪＲ中央線及び京王線、ＪＲ武蔵野線沿線に所在するバス便エリアの低層住宅地域である。需要者は、府中市及び隣接市の給与と所得者の個人や新築戸建分譲等を考える不動産業者や法人等である。需要は比較的安定しており地価は年々上昇傾向にあり、中心価格帯は土地１５０㎡程度で４，７００万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	２試算価格を得た。比準価格は実際の取引を反映させた実証的な価格で、収益価格は収益性を反映させた理論的な価格である。近隣地域には、収益用の賃貸アパート等も見受けられるが基準地は低層住宅地に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が中心と考えられることから比準価格は規範性がある。以上から、比準価格を重視し、さらに公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、収益価格を参考に、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価示準格と格しをた	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 / ㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 0.0	
	標準地番号								準	交通 0.0	要	交通 +5.0	
	東京府中 - 2								化	環境 0.0	要	環境 +13.0	
	公示価格		[103.0]	100	100	[102.0]	311,000		補	画地 +5.0	因	行政 0.0	
	369,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[118.7]	100			正	行政 0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(9)指か定ら基の準換地討	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 / ㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 +4.0	
	府中(都) - 15								準	交通 0.0	要	交通 +5.5	
									化	環境 0.0	要	環境 +10.0	
	前年指定基準地の価格		[109.0]	100	100	[102.0]	312,000		補	画地 +2.0	因	行政 0.0	
	345,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[120.7]	100			正	行政 0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(10)対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 287,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	経済は徐々に回復しつつある。しかし、昨今の物価上昇がどのように影響すべきかを注意する必要がある。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡						〔地域要因〕	特に変動する要因は見受けられず、当分の間は、現状を維持するものと予測する。					
								〔個別的要因〕	個別的要因の変動は、特段認められない。				
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %										