

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 3日提出
府中(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
府中(都)-2	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 岡崎 徹也
鑑定評価額	34,500,000 円		1㎡当たりの価格	278,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	220,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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		府中市是政三丁目 1 6 番 2 3				地積 (㎡)	124 ()	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)					
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び既成の住宅地域		東4m市道	水道、ガス、下水	是政 530m							
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 14 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	是政駅 北方530m	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)					
	地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動はなく、戸建住宅中心の地域として概ね現状を維持するものと予測する。												
(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 278,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格 144,000 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	同一需給圏は西武多摩川線及び京王線沿線で、府中市及びその隣接市に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層及び買換え層が中心である。最寄り駅への接近条件が優る住宅地域における需要は堅調で、地価は依然として上昇傾向にある。土地は標準的規模で 3, 0 0 0 万 ~ 3, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅では 5, 0 0 0 ~ 6, 0 0 0 万円程度が取引の中心価格帯である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は居住の快適性等を重視する住宅地域に存しており、近隣地域を含む周辺地域等においては、地主が供給するアパート等の収益物件が一部散見される。しかしながら、新規に土地取得のうえ収益物件を建築するケースは少なく自用目的での取引が中心で、収益性はやや乏しい地域である。よって、規範性を有する取引事例から試算した比準価格を重視し収益価格は参考に止めるとともに、指定基準地等との検討も踏まえて、表記の鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0			
	標準地番号	東京府中-6							交通 0.0	交通 -2.5					
	公示価格		[102.4] 100	100 [105.0]	100 [94.5]	[102.0] 100	277,000		環境 0.0	環境 -4.0					
	263,000 円/㎡								画地 +5.0	行政 +1.0					
									行政 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0			
	府中(都)-18								交通 0.0	交通 -1.0					
	前年指定基準地の価格		[103.0] 100	100 [104.0]	100 [110.1]	[102.0] 100	277,000		環境 0.0	環境 +9.0					
	302,000 円/㎡								画地 +4.0	行政 0.0					
									行政 0.0	その他 0.0					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況	[一般的要因]	多摩東部の住宅・産業都市であり、人口・高齢化率は微増傾向にある。不動産市場は堅調で、地価は依然として上昇傾向を維持している。									
	継続 新規					[地域要因]	戸建住宅が建ち並び駅から徒歩圏内に位置する標準的な住宅地域であるため、不動産需給は概ね安定している。								
	前年標準価格 270,000 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に変動ない。							
	-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															
変動率			年間 +3.0 %	半年間 %											