

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	未来不動産コンサルタント株式会社
府中(都) - 5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 小川 樹恵子

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 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 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	倍
(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		府中市南町五丁目16番50					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)			
	2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域		南西4 m 市道	水道、 ガス、 下水	中河原1.2 km			(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 90 m、北 60 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、		奥行 約 8 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	中河原駅東方1.2 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 +4.0					
(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 136,000 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	同一需給圏は京王線中河原駅及びＪＲ線府中本町駅を中心とする住宅地域であり、概ね府中市南西部に位置する。需要者の多くは同一需給圏内の居住者が大半を占めるが他圏域からの転入者も見受けられ、主に個人及び不動産業者等である。また、対象地は最寄り駅からやや距離があるものの地価は年々上昇傾向にある。目安となる価格帯は更地取引の100㎡程度で約2,800万円前後、新築戸建で4,500万円前後である。												
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 +2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	- 3											
	公示価格	305,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [111.7]	[104.0] 100	277,000						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	府中(都)	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	302,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [104.0]	100 [112.5]	[104.0] 100	276,000						
	代表標準地	標準地											
(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 270,000 円/㎡			価格変動形成要因の	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				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。							
	代表標準地	標準地			個別的要因	個別的要因の変動は、特段認められない。							
	標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %										