

## 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)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 碑文谷
府中(都)-6	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 金井 宏之
鑑定評価額	58,400,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	220,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		府中市押立町五丁目 1 2 番 2 8				地積 (㎡)	210 ( )	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 ( 50, 100 ) 準防 高度 (1種)						
	1.2:1	住宅 W2		中規模程度の住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	飛田給 1.5km		(その他) ( 60, 100 )						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 100 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 15.5 m、奥行 約 13.6 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	多摩川沿いにあるは、規模の大きな画地は細分化する傾向がある。		街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	飛田給駅 南方1.5km		法令規制	1 低専 高度 (1種) ( 60, 100 ) 準防					
	地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅から徒歩圏内の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、徐々に細分化が進みつつある中で特段の変動要因は認められない。当面の間は現状を維持していくものと予測する。														
(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 +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 140,000 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及び隣接市に存し京王線の各駅から徒歩圏にある住宅地域である。需要者はファミリー層で市内の買い替え需要が中心となり、隣接市等からの転入者も認められる。対象地周辺は居住の快適性に優れた地域であるが、多摩川の流域にほど近く、地価の上昇率は府中市平均に比べ抑制的に推移している。土地の中心価格帯は 1 0 0 ㎡程度で 3 , 0 0 0 万円 ~ 4 , 0 0 0 万円程度、戸建住宅の場合 5 , 5 0 0 万円 ~ 6 , 5 0 0 万円程度の場合が多い。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は飛田給駅から徒歩圏内の戸建住宅の建ち並ぶ地域である。比準価格、収益価格とも適正に算定されているが、対象基準地においては居住の快適性が重視される一方、賃貸マンション等は少なく収益性をもとに価格が形成されることは少ないことから、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、指定基準地及び近隣標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0		
	標準地番号 東京府中-31								交通	0.0	交通		+5.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[ 101.4 ]	100	100	[ 104.0 ]	278,000	内訳	環境	0.0	環境	+4.0				
	290,000 円/㎡		100	[ 105.0 ]	[ 104.9 ]	100			画地	+5.0	行政	-1.0				
									行政	0.0	その他	0.0				
									その他	0.0						
	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	0.0
	府中(都)-15										交通	0.0	交通		+6.0	
前年指定基準地の価格		[ 109.0 ]	100	100	[ 104.0 ]	277,000	環境	0.0	環境		+32.0					
(10) 対象基準地の検討	345,000 円/㎡		100	[ 102.0 ]	[ 138.5 ]	100		画地	+2.0	行政	-1.0		行政	-1.0		
								行政	0.0	その他	0.0		その他	0.0		
								その他	0.0							
	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[ 一般的要因 ]		世界的に経済の不透明感が生じ、不動産価格も従来より停滞する傾向にある。									
	前年標準価格 275,000 円/㎡				[ 地域要因 ]		地域周辺で近隣地域の価格形成に影響を与えるような地域要因の変動は見当たらない。									
-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		[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動は認められない。										
標準地番号																
公示価格		円/㎡														
変動率		年間	+1.1 %	半年間	%											