

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） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定
府中（都） - 8	東京都	多摩第2分科会	氏名	不動産鑑定士 桜井 徹

鑑定評価額	31,900,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 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	240,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等			府中市新町一丁目5 5 番3 4				②地積 (㎡)		103	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)										
	1:1.2	住宅 W 2		一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域		西4m市道		水道 ガス 下水	国分寺 2.2km		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 70 m				②標準的使用		低層住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 105 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北4m市道	交通施設	国分寺駅南東方 2.2km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)								
	⑤地域要因の将来予測		既に熟成した住宅地であり、今後も現在の住環境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		310,000 円／㎡															
		収益還元法		収益価格		153,000 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 J R 中央線及び京王線沿線で、概ね府中市、国分寺市の圏域に存する駅からバス利用圏内の一般住宅地である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、他の圏域からの転入も見られる。旧来からの住宅地で需給は概ね安定している。土地は 1 0 0 ㎡程度で、3, 0 0 0 ～ 3, 3 0 0 万円、新築の戸建物件は 5, 0 0 0 ～ 5, 5 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅のほか、アパートも見られる住宅地域であるが、アパートの建築は有効活用によるケースがほとんどであり、自己使用の取引が大部分を占める。駅から徒歩圏外の住宅地域であり、収益性より快適性を重視する地域である。従って、比準価格を中心に、収益価格を参考にして、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦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 - 24		[101.2] 100		100 [102.0]		100 [97.9]		[102.0] 100		310,000			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 +2.0 交通 -4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 0.0	
	府中 (都) - 15		[109.0] 100		100 [102.0]		100 [121.2]		[102.0] 100		310,000			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 +4.5 交通 +16.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格変動要因の		[一般的要因]		金融緩和が終焉しつつある状況下ではあるが、前年に引き続き、府中市の全域について住宅地、商業地ともに地価は上昇している。												
	前年標準価格 286,000 円／㎡						[地域要因]		街路条件、環境条件の大きな変化はなく、今後も現状で推移するものと予測される。												
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因の変動はない。												
	標準地番号 公示価格 - 円／㎡																				
		②変動率	年間 +8.4 %	半年間 %																	