

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	江沢不動産鑑定
府中(都) - 12	東京都	多摩 第2	氏名	不動産鑑定士 江沢 正彦

鑑定評価額	59,400,000 円	1㎡当たりの価格	360,000 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]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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				府中市美好町二丁目 4 5 番 7				地積 (㎡)	165	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 (60, 150) 準防高度 (1 種) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域		西 6 m 市道		水道 ガス 下水	分倍河原 1.2 km		(70, 150)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 13 m、規模 150 m 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	旧都市計画法下で行われた区画整理事業により戦後まもなく街区が形成された地域。		街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	分倍河原駅北方 1.2 km		法令規制	1 低専 (70, 150) 準防高度 (1 種)	
	地域要因の将来予測	街区が大きいため区画整理完了後に形成された私道も多く見られ、画地の細分化が漸次進むものと予測する。										
(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 364,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 213,000 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		同一需給圏は概ね府中市及びその隣接市にあって、京王線、ＪＲ南武線、ＪＲ武蔵野線の各駅を最寄とする住宅地域である。主たる需要層は都心または当市及び近隣市へ通勤する中堅勤労者で、一次取得層が多いものと推定される。熟成した住宅地域で宅地の供給は限定的であり、需給は安定的に推移している。市場の中心価格帯は 1 0 0 ㎡前後の土地で 3 5 百万円前後、新築の戸建住宅付で 5 5 百万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己居住目的の取引が主で、周辺の類似地域から同種の信頼性のある取引事例が得られたため比準価格の説得力は高い。一方、第三者に対する賃貸目的の取引は少数で、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は既存地主による遊休地の有効活用が多く、賃料水準は土地価格に見合う水準に達していないため収益価格は低位に試算されたものと判断する。以上より比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公示価格との検討を踏まえ、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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	- 10										
	公示価格	353,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	360,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	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	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	一般的要因	市内の住宅地の地価は中心部の利便性の高いエリアを中心として上昇率を高めており、周辺部も含め市内全域において上昇している。						
	継続 新規 前年標準価格 347,000 円 / ㎡				地域要因	中規模住宅地の細分化が進行しているが、大規模開発等の地域要因の重要な変動要素は認められない。						
	- 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				個別的要因	個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。						
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	東京府中	- 10									
	公示価格	353,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 +2.0 %									