

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） ー16	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	58,300,000 円		1㎡当たりの価格	507,000 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]	400,000 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		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	①所在地番並びに「住居表示」等					府中市緑町一丁目18番13		②地積 (㎡)	115	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1:1	住宅 W2		中小規模一般住宅が 多い区画整然とした 住宅地域	東8m市道		水道 ガス 下水	府中 900m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 50 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 11.0 m、		奥行 約 11.0 m、		規模 120 m程度、		形状 ほぼ正方形				
	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8 m市道	交通 施設	府中駅東方 900m	法令 規制	1 住居(70, 200) 準防 高度(2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		515,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		295,000 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JR武蔵野線、南武線及び京王線沿線で、概ね府中市、調布市の圏域に存する駅に比較的近い一般住宅地である。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100㎡程度で、5,000～5,500万円、新築の戸建物件は6,500～7,500万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。駅徒歩圏内の住宅地域であるが、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、収益価格を斟酌して、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 を 規 準 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 -4.5 -3.0 -2.5 0.0
	標準地番号 東京府中 - 29												
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -2.5 -18.0 -6.0 0.0
	府中(都) - 15												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら 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 変 動 状 況 価 格 形 成 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 490,000 円/㎡				[地域要因] 区画整然とした人気の高い住宅地であり、需要は堅調である。								
	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 +3.5 %	半年間 %										