

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) - 17	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	42,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	412,000 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]	320,000 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					府中市武蔵台三丁目 3 4 番 2 8		地積 (㎡)	103	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)	
	1 : 1.2	住宅 W 2		一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域		東4 m 市道	水道、ガス、下水	西国分寺450 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 11 m、規模			110 ㎡程度、			形状 長方形		
	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4 m 市道	交通施設	西国分寺駅西方450 m 法令 1 低専 (40,80) 高度 (1種) 規制	
	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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 412,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 188,000 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中央線沿線を中心に京王線や南武線、武蔵野線沿線で、府中市、国分寺市及び国立市等の圏域に存する一般住宅地域である。対象地は人気の高いＪＲ中央線の駅を最寄駅とするため地価は上昇傾向にある。需要者の中心は、個人及び新築分譲などの販売を目的とする不動産業者等である。不動産の中心価格帯は、土地 1 0 0 ㎡程度で 4 , 2 0 0 万円前後、新築分譲で 6 , 0 0 0 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 東京府中 - 4								準 交通 0.0	域 交通 -5.0	
	公示価格 372,000 円 / ㎡		[103.0] 100	100 [105.0]	100 [ 89.9]	[102.0] 100	414,000		化 環境 0.0	要 環境 -9.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 府中(都) - 12		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 街路 0.0	地 街路 +4.0	
									準 交通 0.0	域 交通 -9.0	
	前年指定基準地の価格 347,000 円 / ㎡		[103.7] 100	100 [102.0]	100 [ 87.2]	[102.0] 100	413,000		化 環境 0.0	要 環境 -11.0	
(10) 対年ら象標の基準検査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 390,000 円 / ㎡			価 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 〕	最寄り駅からも近く住環境が良好な住宅地域であり、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 標準地番号				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因の変動は、特段認められない。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %								