

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)-18 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)-18	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 金井 宏之
鑑定評価額	58,500,000 円		1㎡当たりの価格	311,000 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	245,000 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		府中市南町三丁目 3 1 番 7 6				地積 (㎡)	188 ()	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)
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南東5m市道	水道、 ガス、 下水	中河原 750m		(その他)
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	特記事項はない。		街 道 路	基準方位北 5 m 市 道	交通 施設	中河原駅 東方750m		法令 規制 1 低専 高度(1種) (40, 80)
	地域要因の 将来予測	特段の地域要因の変化は見当たらず、当面の期間、現況を維持するものと予測される。								
(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 <		