

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
府中(都) - 19	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則

鑑定評価額	67,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	300,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	230,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 14 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		府中市武蔵台一丁目 6 番 6				地積 (㎡)	224	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	準工 (60,200) 準防高度(2種) (その他) (70,200)					
	1 : 1	作業所兼住宅 S 2	一般住宅、小規模工場等が混在する住宅地域	南10.1 m 市道	水道、ガス、下水	北府中1 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			225 ㎡程度、形状 正方形							
	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 1 0 . 1 m市道	交通施設	北府中駅 北西方1 km	法令規制	準工 (70,200) 準防高度(2種)			
	地域要因の将来予測	周辺には従来からの工業系用途の利用も見られるが、将来的には住宅地域として純化していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 306,000 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		同一需給圏は当市を中心として隣接市にも及び住宅混在地である。大工場の目前に存し、かつてより指定される用途地域に準じて工業系の色彩の濃い地域であったが、最近は工業系利用から徐々に住宅系地域への移行が見て取れる地域である。需要者は工業系事業者のほか住宅開発業者が中心となると推測される。地価はこのところの住宅地高騰の影響を受けつつ上昇基調にあるなか、中心価格帯は 3 0 0 千円 / ㎡前後が妥当なところと思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の類似地域における取引事例を採用して得た比準価格は、取引の実態を反映し説得力がある。一方、収益価格は、最有効使用の中層共同住宅を想定して求めた投資採算価格であるが、収益不動産市場が熟成した地域ではなく、賃料は土地価格に見合う水準に達していないことから低位に算定された。このため、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を斟酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	街路 0.0	地 街路 -6.0	
	標準地番号	- 34							準	交通 0.0	域 交通 -3.0	
	公示価格	288,000 円 / ㎡	[102.4] 100	100 [102.0]	100 [101.3]	[105.0] 100	300,000		化	環境 0.0	要 環境 +14.0	
(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	補	画地 +2.0	因 行政 -2.5	
	府中(都)	- 12							正	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	347,000 円 / ㎡	[103.7] 100	100 [102.0]	100 [123.3]	[105.0] 100	300,000		正	行政 0.0	その他 0.0	
(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 継続 新規 前年標準価格 280,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	引き続き物価上昇などの懸念材料が払拭されないなか、このところの不動産市場における需給動向は落ち着いてきている情勢にある。						
	- 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)	街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。					
	代表標準地	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 / ㎡											
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %									