

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
府中(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ビジョンリアルティ株式会社	
府中(都)5-1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	下野 好弘
鑑定評価額		158,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,170,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	940,000 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		府中市宮西町二丁目17番7				地積 (㎡)	135 ()	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		商業 (80, 500) 防火				
	1:3	店舗、事務所兼住宅 S6	店舗、事務所ビルが 建ち並ぶ古くからの 商業地域	北20m都道	水道、 ガス、 下水	府中 430m		(その他) (100, 500)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 0 m				標準的使用	中高層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 20 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 0 m都道	交通 施設	府中駅 西方430m		法令 規制	商業 (100, 500) 防火	
	地域要因の 将来予測	駅前再開発の完成により、府中駅に近いエリアは商業施設の集中が進んでいる。甲州街道沿いはマンション等も混在して住居系の色彩も強く、今後は利便性と環境に優れた地域として発展すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	1,200,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	854,000 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、京王線沿線の駅に近い普通商業地域である。近隣地域は中層の店舗兼住宅や店舗併用住宅等が見られ、近年の駅前再開発の効果により商業需要が高まっているほか、マンションの需要も堅調である。需要者は中堅以上の法人や不動産投資家等が想定される。マンション賃料も値上がり基調であり、価格の上昇を牽引している。規模の個性が強いので総額は把握しづらいが、単価は1㎡当り1,200千円前後の価格帯にある。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	駅近で容積率が高い商業地域に存するなど相対的に規範性の高い事例に基づいて比準価格を決定した。駅周辺の整備により投資需要も高く、取引価格も収益性を前提にした価格水準が形成されている。収益価格はその底堅い賃貸需要を反映した価格が求められたと思路するが、算定過程で想定要素を含み流動的な側面も有している。本件では市場実態を反映した比準価格を中心に収益価格を関連づけ、公示地、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +8.5 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東京府中5-1											
(9) 指定 から の 検 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +3.5 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	府中(都)5-7											
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		輸出や鉱工業生産に米国の関税引上げに伴う駆込みがあるが、基調は横ばい圏内。企業収益は改善傾向で、業況感は概ね良好である。						
	前年標準価格 1,080,000 円/㎡			[地 域 要 因]		地域要因に特に変化は見られないが、対象商業地域の地価水準はマンション需要の高まりもあって上昇基調を維持している。						
	-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			[個別的 要 因]		不動産の優劣及び競争力の程度に、特に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 %									