

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)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産	
府中(都)5-2	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額		257,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				581,000 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]	470,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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		府中市若松町二丁目3番4				地積 (㎡)	443 ()	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		近商 (80, 300) 防火高度 (3種)			
	1:3	店舗兼共同住宅 R C 5F1B		店舗付マンション、営業所等の混在路線商業地域		南18m国道	水道、ガス、下水	東府中 350m		(その他) (96, 286)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12.7 m、奥行 約 34.9 m、規模				443 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	1 8 m 国道	交通施設	東府中駅 北東方350m		法令規制	近商高度 (3種) (100, 300) 防火		
	地域要因の将来予測		駅から徒歩圏で国道沿いの路線商業地域であり、地域要因に格別の変動要因はなく、しばらくは現状を維持して推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定						中層店舗兼共同住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 592,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 394,000 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、京王線沿線の府中市及びその周辺市内で、主要幹線道路等広幅員街路沿いの商住混在地域である。主な需要者は不動産業者及び一般法人等と考えられる、共同住宅適地の供給は限定的であり、取引事例は少ないが需要は高く、地価は堅調に推移している。地価水準は、繁華性の程度や画地規模等によって大きく異なるが、概ね 5 0 0 , 0 0 0 円 / ㎡ ~ 7 0 0 , 0 0 0 円 / ㎡ 程度と考えられる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の信頼し得る取引事例を多数収集することができたことから、比準価格は市場性を反映した実証的な価格であると認められる。収益価格は、標準的使用方法である店舗付共同住宅を想定して求めた価格であり、本件のような路線商業地域においては十分に考慮されるべき価格である。以上により、実証的な比準価格を中心に収益価格を関連付け、近隣標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 東京府中5-5								交通	0.0		交通	+5.0
(9) 指定からの検討	公示価格		[106.5]	100	100	[100.0]	581,000	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+15.0
	790,000 円/㎡		100	[100.0]	[144.9]	100			画地	0.0		行政	+20.0
(10) 対象基準地の検討	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]	100		その他	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価格変動要因の形成要因	一般的要因	緩やかな景気回復が続く中、府中市周辺の不動産に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。						
	前年標準価格 530,000 円/㎡					地域要因	店舗付共同住宅やロードサイド型店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に格別の変動要因は認められない。						
	-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	概ね標準的な画地である。個別的要因の格別の変動要因は認められない。						
	代表標準地 標準地												
(10) 対象基準地の検討	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
(10) 対象基準地の検討	変動率	年間	+9.6 %	半年間	%								