

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]	270,000 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		府中市若松町四丁目9番12					地積 (㎡)	206	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		準住居 (60,300) 防火 高度(3種) (その他)			
	1:1	保育所兼事務所 S 4F 1B	事務所、マンションが混在する路線商業地域		西18 m 都道、 南側道	水道、 ガス、 下水	東府中1.2 km		(80,300)			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 0 m、南 90 m、北 100 m			標準的使用		3 階程度の店舗兼共同住宅				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模		220 ㎡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	1 8 m都道	交通施設	東府中駅北東方1.2 km		法令 規制	準住居 (80,300) 防火 高度(3種)	
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動はなく、今後も概ね現況を維持していくものと予測する。									
(3)最も有効使用の判定		3 階程度の店舗兼共同住宅					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 420,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 260,000 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、府中市の鉄道駅周辺部における商業地域を中心に広域的には隣接市の同様の地域を含む。需要者は、店舗、事務所等を目的とした法人個人を中心に、不動産開発業者等が考えられる。地価は上昇傾向にあるが、中心価格帯は商業地としての性格から相場を形成するに至っていない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は幹線道路沿いの商業地域に存し、中低層の店舗併用住宅、事業所等が連たんする駅に近い商業地域であり、周辺は必ずしも商業性に特化した利用形態が主体ではなく、取引は賃貸経営に基づく収益性が価格形成の主要因となっていないため、収益価格が比準価格に比し、低位に求められた。よって、地域における対象地の市場性を実証的に反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 交通 環境 行政 その他	0.0 +11.5 -6.0 0.0 0.0
	標準地番号											
	東京府中 5 - 8											
	公示価格 399,000 円 / ㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [104.8]	[102.0] 100	398,000					
(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	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円 / ㎡											
(10) 対年 象標 の基 準価 格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 370,000 円 / ㎡		価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	駅前など立地優位な地域では地価は上値を探索の勢いにある中、全域で 上昇傾向は強まってきている。							
	- 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				〔地域 要因〕	街路条件、環境条件等地域要因に特段の変化はない。						
	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ない。					
	公示価格 円 / ㎡											
変動率	年間 +8.1 % 半年間 %											