

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定
府中（都） 5－4	東京都	多摩第2分科会	氏名	不動産鑑定士 桜井 徹

鑑定評価額	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	820,000 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 1日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	630,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		府中市宮西町五丁目9番4外				②地積(㎡)	156	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80, 500) 防火								
	1:2	店舗兼共同住宅 R C 9	店舗併用住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北11m都道	水道 ガス 下水	府中 760m	(その他) (100, 500)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 1 m都道	交通施設	府中駅南西方 760m	法令規制	商業(100, 500) 防火						
	⑤地域要因の将来予測	旧甲州街道沿いの商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。													
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 840,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格 735,000 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幹線道路沿い路線商業地域を中心に、国分寺市、調布市等の隣接市の路線商業地域である。需要者は不動産デベロッパー、地元資産家等と思われる。中心価格帯は規模によってまちまちであるが、1 5 0 ㎡程度の規模であれば8 0 0 千円～9 0 0 千円/㎡程度と考えられる。上階の事務所需要は低く、住宅としての利用が中心となる。府中市中心部の商業地域でありマンション用地としての需要が多く、地価は上昇傾向で推移している。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は主要幹線道路である旧甲州街道に面する商業地域に当たる。中規模マンション等が連坦する路線商業地域であり、事例選択に当たっては府中市内の商業地域の事例を選択し、試算した。収益価格は想定項目の処理も適正に行われているがやや低めに試算された。価格決定に当たっては市場の実態を反映し、実証的で説得力のある比準価格を中心に収益価格を関連づけ、指定基準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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0				
	標準地番号 東京府中 5-5							交通 0.0	交通 +10.5						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 -9.0						
	府中(都) 5-7							画地 0.0	行政 0.0						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	前年指定基準地の価格 950,000 円/㎡	[114.7 / 100]	100 [100]	100 [132.1]	[100 / 100]	825,000	標準化補正	行政 0.0	その他 0.0						
	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格変動要因の					⑦内訳	街路 0.0	街路 +1.0						
	前年標準価格 726,000 円/㎡											交通 0.0	交通 +9.0		
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地											環境 0.0	環境 +20.0		
標準地番号 -						画地 0.0		行政 0.0							
公示価格 円/㎡						行政 0.0	その他 0.0								
②変動率	年間 +12.9 %	半年間 %													
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	[一般的要因] 金融緩和が終焉しつつある状況下ではあるが、前年に引き続き、府中市の全域について住宅地、商業地ともに地価は上昇している。														
	[地域要因] 古くからの路線商業地域であり、マンションや店舗併用住宅の需要が堅調である。														
	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。														