

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	未来不動産コンサルタント株式会社
府中(都) 5 - 5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 小川 樹恵子

鑑定評価額	85,800,000 円	1㎡当たりの価格	520,000 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]	410,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		府中市美好町一丁目3 0 番 3				地積 (㎡)	165	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) (その他)				
	1 : 2	事務所兼共同住宅 S 5	中小規模店舗兼共同住宅 等からなる路線商業地域	北18 m 国道	水道、 ガス、 下水	分倍河原650 m	(100,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、			規模	165 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 8 m国道	交通施設	分倍河原駅北方650 m	法令規制 近商 (100,300) 防火 高度(3種)			
	地域要因の将来予測	甲州街道沿いは店舗、事務所及びマンション等が混在している地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面現状のまま推移していくものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	事務所兼共同住宅地					(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			525,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格			477,000 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、府中市を中心に隣接する市の比較的高い路線商業地域である。近隣地域は最寄り駅からも近く交通利便性にも優れ、中層の店舗付共同住宅や事務所兼共同住宅などが建ち並びマンション需要も見受けられる。需要者は、地縁的選好性の強い個人投資家や不動産業者等である。地価は上昇傾向で推移している。また、このようなエリアの取引は個々の事情が介在している場合が多く、需要の価格帯把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	2 試算価格を得た。比準価格は実際の取引から求められた価格で実証的である。収益価格は地域の標準的な利用方法である事務所兼共同住宅を想定して求められた価格で、当該地域のような商業地域では十分に尊重されるべき価格である。本評価においては比準価格を中心に収益価格を関連付け、標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価 示準格 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 0.0	
	標準地番号 東京府中	5 - 8							準 交通 0.0	域 交通 +7.0	
	公示価格		[101.5]	100	100	[100.0]	519,000	化 環境 0.0	要 環境 -27.0		
	399,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[78.1]	100		補 画地 0.0	正 行政 0.0		
								他 行政 0.0	因 行政 0.0		
								他 0.0	他 0.0		
(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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格								準 交通 0.0	域 交通 +7.0	
								化 環境 0.0	要 環境 -27.0		
								補 画地 0.0	正 行政 0.0		
								他 行政 0.0	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 485,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	経済は徐々に回復しつつある。しかし、昨今の物価上昇がどのように影響すべきかを注意する必要がある。					
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -					〔地 域 要 因〕	特に変動する要因は見受けられず、当分の間は、現状を維持するものと予測する。				
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的 要 因〕	個別的要因の変動は、特段認められない。			
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %								