

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	愛生不動産鑑定事務所
府中(都) 5 - 6	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 孝二

鑑定評価額	61,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	335,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	260,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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					府中市北山町三丁目 2 3 番 6 外		地積 (㎡)	184	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 (80,200) 準防高度(2種) (その他)				
	1 : 1.5	事務所兼共同住宅 S 2		店舗、事務所のほか住宅も混在する近隣商業地域		東10 m 市道	水道、ガス、下水	国立1.7 km		(90,200)				
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用		3 階建程度の店舗または事務所兼共同住宅						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、			規模		180 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性		特記事項		特段事項はない。		街路		1 0 m市道		交通施設	国立駅南東方1.7 km	法令規制	近商 (90,200) 準防高度(2種)
	地域要因の将来予測		1 9 6 0 年頃から周辺の畑地の宅地化とともに形成された近隣商業地域で、現在は小売店は少数にとどまり、生活関連サービス店舗が散見される程度に商業集積度は低下しており、今後ともこの傾向が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		3 階建程度の店舗または事務所兼共同住宅						(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 340,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 242,000 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		住宅地としての需要も認められる地域であるため同一需給圏は府中市内の近隣商業地域のほか路線商業地域並びに混在住宅地域も含まれ幅広い地域となっているが、商圈は限定的で生活日用品の販売が主のため繁華性は低い。需要者の中心は市内の事業者及び個人にとどまり、住宅地としても需要も認められる。市場の中心価格帯は㎡当たりで 3 3 万程度と見られる。周辺の住宅地域の価格水準との比較から、当面の間は上昇傾向で推移するものと予測される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		採用した取引事例は地域的特性に基準地と異なる要素はあるが、取引市場の実態を反映し信頼性の高いものを採用したため一定の説得力が認められる。一方で収益価格は基準地上に最有効使用の事務所兼共同住宅を想定して求められた投資採算性を重視した価格であるが、地域の賃料は土地価格に見合う水準に達していないため低位に試算された。よって、市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を参酌して公示標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	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	地域街路 -5.0		
	標準地番号		東京府中 5 - 7								標準交通 0.0	地域交通 +5.0		
	公示価格		357,000 円 / ㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [109.7]	[100.0] 100	335,000		標準環境 0.0	地域環境 +10.0		
(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	標準画地 0.0	地域行政 0.0		
	前年指定基準地の価格		円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準行政 0.0	地域行政 0.0		
											標準その他 0.0	地域その他 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					価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	低金利および歴史的円安傾向から抜け出し金利の上昇、物価の上昇及びコスト高が著しいが、不動産市場はいまだに上昇傾向にある。						
	継続 新規													
	前年標準価格 317,000 円 / ㎡													
	- 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		-												
公示価格		円 / ㎡												
変動率		年間	+5.7 %	半年間	%									