

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） 5－7	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	147,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,090,000 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] 路線価又は倍率	840,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		府中市宮町一丁目 2 3 番 9				②地積 (㎡)	( 135 )	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					
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 7 F 1 B	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	西12m市道	水道 ガス 下水	府中 260m	(その他) (100, 500)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 10 m			②標準的使用	店舗、事務所						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、		奥行 約 13.0 m、		規模 135 ㎡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 2 m市道	交通施設	府中駅南東方 260m	法令規制	商業 (100, 500) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	今後も現状のまま大きな変化はなく推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	7 ～ 8 階程度の店舗兼事務所地					(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 1, 150, 000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 984, 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	同一需給圏は府中駅徒歩圏内の商業地域を中心に、国分寺市、調布市等の隣接市の駅に近い商業地域である。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1 0 8 0 千円～1 2 5 0 千円／㎡程度と考えられる。物件の供給が少ないことから価格上昇は顕著である。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も多く、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	対象基準地は駅に近いやや繁華性の劣る商業地域に当たる。店舗、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 東京府中 5-3 公示価格 1, 050, 000 円／㎡	[ 103.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	1, 090, 000						
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	- 前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 950, 000 円／㎡			③ 価格変動要因	[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。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 東京府中 5-3 公示価格 1, 050, 000 円／㎡				[地域要因] 古くからの駅に近い商業地域であり、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。							
	②変動率	年間 +14.7 %	半年間 +3.8 %									