別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
府中(都)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
府中(都)-2	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　岡﨑　徹也

鑑定評価額	35,300,000 円	１㎡当たりの価格	285,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価 [令和　8 年 1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

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	府中市是政三丁目１６番２３			②地積 (㎡)	124 ( )	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	１低専 (40, 80) 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	是政 530m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　30　m、北　20　m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　8　m、奥行 約　14　m、規模　120　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位　北４m 市道	交通施設	是政駅 北方530m	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、戸建住宅中心の地域として概ね現状を維持するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　285,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　153,000 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	同一需給圏は西武多摩川線及び京王線沿線で、府中市及びその隣接市に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層及び買換え層が中心である。最寄り駅への接近条件が優る住宅地域における需要は堅調で、地価は依然として上昇傾向にある。土地は標準的規模で３，３００万～３，８００万円程度、新築戸建住宅では５，５００～６，５００万円程度が取引の中心価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は居住の快適性等を重視する住宅地域に存しており、近隣地域を含む周辺地域等においては、地主が供給するアパート等の収益物件が一部散見される。しかしながら、新規に土地取得のうえ収益物件を建築するケースは少なく自用目的での取引が中心で、収益性はやや乏しい地域である。よって、規範性が高い比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 東京府中-6	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.5 環境 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 270,000 円/㎡	[102.4] / 100	100 / [105.0]	100 / [94.5]	[102.0] / 100	284,000					
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 府中(都)-18	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 311,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [110.1]	[102.0] / 100	285,000					

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　278,000 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　+2.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 多摩東部の住宅・産業都市であり、人口・高齢化率は微増傾向にある。不動産市場は堅調で、地価は依然として上昇傾向を維持している。 [地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ駅から徒歩圏内に位置する標準的な住宅地域であるため、不動産需給は概ね安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動ない。