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　２日提出
府中(都)　－３　宅地-1

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)　－３	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　佐藤　孝二

鑑定評価額	33,200,000 円	１㎡当たりの価格	332,000 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　１日	(６)路線価	[令和　８年1月]	265,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22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	府中市多磨町一丁目２１番３４			②地積（㎡）	100 (　　)	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 W 2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	南4 m 私道	水道、ガス、下水	多磨450 m	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　80 m、南　90 m、北　0 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　12 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記事項はない。	街路	基準方位北、４m 私道	交通施設	多磨駅　北東方450 m	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	特段の地域要因の変化は見当たらず、当面の期間、現況のまま維持するものと予測される。令和１１年４月にショッピングセンターの進出が予定されている。						

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　332,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　141,000 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及び隣接市に存し、西武多摩川線及び京王線の各駅から徒歩圏にある住宅地域である。需要者は一次取得者のファミリー層または市内または隣接市からの買い替え需要である。東京外国語大学やアメリカンスクール等が徒歩圏内にある文教地区であり、また、大型ＳＣの進出計画もあり、不動産に対する需要は堅調である。中心価格帯は、土地のみで３千万円から３千８百万円程度で、戸建住宅の場合は４千８百万円から６千百万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は西武多摩川線多磨駅から徒歩圏内の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。比準価格及び収益価格ともに適正に算定されているが、対象地は、居住の快適性を重視するため容積率が低く設定されており、収益性を重視する賃貸住宅等は採算が合わないため、比準価格を重視して、収益価格は参考程度に留めて、指定基準地および近隣標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京府中　－15	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　街路 0.0	地　街路 +2.0	
	公示価格 287,000 円／㎡	[101.7]/100	100/[100.0]	100/[93.0]	[105.0]/100	330,000		準　交通 0.0	域　交通 -5.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -4.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 府中(都)　－15	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　街路 0.0	地　街路 +4.0	
	前年指定基準地の価格 376,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[100.0]	100/[123.1]	[105.0]/100	331,000		準　交通 0.0	域　交通 -3.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +22.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 320,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）低金利から抜け出し金利の上昇、中東問題による物価の上昇及びコスト高が著しいが、不動産価格は上昇傾向を存続している。
	②変動率　年間 +3.8 %　半年間 %		（地域要因）地域周辺で近隣地域の価格形成に影響を与えるような地域要因の変動は見当たらない。
			（個別的要因）個別的要因に大きな変動はない。