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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
府中(都)　－ 4	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　武林　秀則

鑑定評価額	59,000,000 円	１㎡当たりの価格	440,000 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]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 10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	府中市清水が丘二丁目１０番２２			②地積 (㎡)	134 ( )	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)	
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	東府中450 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡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	東府中駅南方450 m	法令規制 １低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	既に熟成した住宅地であり、今後も現在の住環境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 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	440,000 円／㎡				
		収益還元法	収益価格	262,000 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ＪＲ武蔵野線、南武線及び京王線沿線で、概ね府中市、調布市の圏域に存する最寄駅に比較的近い一般住宅地である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、他の圏域からの転入も見られる。旧来からの住宅地であり需給は概ね安定している。土地は１００㎡程度で、４，５００万円前後、新築の戸建物件は６，０００万円～６，５００万円程度の物件が取引の中心価格帯と見られる。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の属する地域では自己居住目的の取引が主体であるが、同一需給圏の類似地域における取引事例を基に求めた比準価格は実証的で信頼度が高い。一方、周辺には共同住宅も散見されるが、同地域では収益性よりも快適性を重視する地域であり、収益価格は低位に求められた。このため、本件では、比準価格を標準とし、収益価格は参考とするに留め、指定基準地等との検討も十分踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						

(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	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							
	東京府中 － 1						標準	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	[102.0]	100	100	[105.0]	443,000	準化	交通	0.0		交通	-1.0
	447,000 円／㎡	100	[100.0]	[108.0]	100		補正	環境	0.0		環境	+8.0
								画地	0.0		行政	-1.0
								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							
	前年指定基準地の価格	[103.2]	100	100	[105.0]	439,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	376,000 円／㎡	100	[102.0]	[91.0]	100		化補正	交通	0.0		交通	-5.0
								環境	0.0		環境	-7.0
								画地	+2.0		行政	-1.0
								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 427,000 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 +3.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利上昇などの懸念材料があるが、住宅地、商業地ともに地価は上昇基調を維持している。
			(地域要因)	街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。