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)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
府中(都)-5	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士 金子 義明

鑑定評価額	35,100,000 円	１㎡当たりの価格	283,000 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]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	府中市南町五丁目１６番５０			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)
	2:1	住宅 W2	一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	中河原 1.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 90 m、北 60 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 15 m、奥行 約 8 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位北４ｍ市道 / 交通施設：中河原駅 東方1.2km / 法令規制：１低専 高度(1種) (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。		

(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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	283,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	139,000 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、京王線中河原駅及びＪＲ線府中本町駅を最寄りとする住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住する一次取得者層及び二次取得者層が大半である。熟成した住宅地域で、都心接近性に恵まれており、地価水準は上昇傾向で推移している。対象基準地は駅からやや離れるものの、その影響を受けている。目安となる価格帯は更地取引の１００㎡程度で約３，０００万円前後、新築戸建で５，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を目的とする取引が中心の地域にあって、比準価格は同一需給圏内に存する規範性の高い取引事例を中心に試算価格を求めることができた。一方収益価格については、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にして、更に公示価格を規準とした価格および指定基準地からの検討も踏まえた上で、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-3	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	地域要因
	公示価格 303,000 円/㎡	[100.9]/100	100/[100.0]	100/[112.5]	[104.0]/100	283,000		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	街路 +4.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0

(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 311,000 円/㎡	[102.3]/100	100/[104.0]	100/[111.9]	[104.0]/100	284,000		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	街路 +2.0 交通 +4.5 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 +1.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待される。 [地域要因] 特に変動する要因は見受けられず、需要は概ね堅調であり、地価は上昇傾向となっている。 [個別的要因] 個別的要因の変動は、特段認められない。