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)　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　谷本不動産鑑定コンサルタント
府中(都)　－７	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　谷本　充弘

鑑定評価額	47,500,000 円	１㎡当たりの価格	436,000 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]	340,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	府中市本町二丁目１０番２４			②地積(㎡)	109 ( )	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,160)
	1：1	住宅 ＲＣ ２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	府中本町400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　70ｍ	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　11 m、規模　110 ㎡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：府中本町駅北西方400 m　／　法令規制：１中専 (70,160) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内で比較的利便性ある中小規模一般住宅等が建ち並ぶ低層住宅地として、当面現状を維持していくものと予測する。		

(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	439,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	296,000 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南武線、ＪＲ武蔵野線及び京王線沿線の各最寄駅から概ね徒歩圏内の低層住宅地域の圏域である。最寄駅から比較的徒歩利便性があり住環境も良好な低層住宅地で、主に府中市内等の都心部通勤給与所得者層等による一次取得が多く、他圏域からの転入も見られ、需要はほぼ堅調な推移である。土地取引は標準的な規模の画地で概ね総額５，０００万円程度まで、新築戸建物件で概ね総額６，５００～７，０００万円程度までが需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄駅から比較的徒歩利便性ある中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住環境もほぼ良好な低層住宅地であることに鑑み、自用目的取引の実証性を示す比準価格を標準とし、住環境や居住快適性が重視される一般住宅が中心の低層住宅地としての特性及び公法上の規制等から賃貸アパート等においては土地の経済価値に見合う賃料収入が必ずしも得られないことによりやや低く算定された収益価格を斟酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、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 東京府中 － 38	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					
	公示価格 418,000 円／㎡	[102.2]／100	100／[102.0]	100／[101.4]	[105.0]／100	434,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.5
								環境	0.0		環境	+3.0
							補正	画地	+2.0	因要	行政	-3.0
								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) － 12	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 360,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[102.0]	100／[89.0]	[105.0]／100	437,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+4.0
								交通	0.0		交通	-6.5
								環境	0.0		環境	-8.0
							補正	画地	+2.0	因要	行政	-0.5
								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 417,000 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 +4.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しているが海外情勢の影響等を注視する必要がある。設備投資は持ち直しており、住宅建設は弱含んでいる。
			(地域要因)	最寄駅徒歩圏内の中小規模一般住宅が建ち並ぶ住環境も良好な低層住宅地で地価は上昇傾向にある。その他、特に地域要因の変動はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。