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）　－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定
府中（都）　－8	東京都	多摩第２分科会	氏名	不動産鑑定士　桜井　徹

鑑定評価額	33,000,000 円	１㎡当たりの価格	320,000 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］	255,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格		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	府中市新町一丁目５５番３４				②地積（㎡）	103 （　）	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)
	1:1.2	住宅 W２	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	国分寺 2.2km		（その他）
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　70ｍ、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　9.5 ｍ、奥行　約　11.0 ｍ、規模　105 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位　北４ｍ市道	交通施設	国分寺駅南東方 2.2km	法令規制	１低専(40,80) 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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	156,000 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中央線及び京王線沿線で、概ね府中市、国分寺市の圏域に存する駅からバス利用圏内の一般住宅地である。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需給は概ね安定している。土地は１００㎡程度で、３，０００～３，３００万円、新築の戸建物件は５，０００～５，５００万円程度の物件が需要の中心となっている。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか、アパートも見られる住宅地域であるが、アパートの建築は有効活用によるケースがほとんどであり、自己使用の取引が大部分を占める。駅から徒歩圏外の住宅地域であり、収益性より快適性を重視する地域である。従って、比準価格を中心に、収益価格を参考にして、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(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　－24	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 −3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 314,000 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [98.9]	[102.0] / 100	321,000					
(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +4.5 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 376,000 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [121.7]	[102.0] / 100	319,000					

(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 310,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 金利が上昇基調にあるが、前年に引き続き、府中市の全域について住宅地、商業地ともに地価は上昇している。
	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／㎡		［地域要因］ 街路条件、環境条件の大きな変化はなく、今後も現状で推移するものと予測される。
	②変動率 年間 +3.2％ 半年間 ％		［個別的要因］ 個別的要因の変動はない。