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)　－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佑希不動産総合鑑定
府中(都)　－９	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　長友　和彦

鑑定評価額	56,200,000 円	１㎡当たりの価格	380,000 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] 300,000 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
					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	府中市美好町三丁目４９番１６			②地積（㎡）	148 ( )	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 (50,80) 準防 高度(1種) （その他） (60,80)
	台形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	分倍河原750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　60 m、南　20 m、北　20 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　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	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	分倍河原駅西方750 m	法令規制 １低専 (60,80) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を中心にアパート等もみられる成熟した住宅地域である。現段階では特段の変動要因は認められず、当面の間、現状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 0.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 380,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 195,000 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、府中市及び隣接市の鉄道各駅を最寄とする圏域の住宅地域。需要者の中心は、市内の居住者を中心に隣接市等からの転入者や賃貸からの需要も見られる。中小規模一般住宅を中心に周辺には共同住宅も見られる鉄道駅等接近性に支障のない地域で、需要も安定しており、地価は現状では上昇傾向にある。地価水準にあっては、標準的規模を前提に４，０００万円～５，０００万円前後、新築戸建住宅では６，５００万円～７，５００万円程度の取引が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格、収益価格とも試算過程は概ね妥当なものと判断した。本件地域は、鉄道最寄駅等接近性に支障はなく、周辺には共同住宅もみられるなか、成熟した住宅地域と認められる。地域的には居住目的の取引が主で、土地価格に見合う賃料水準が十分に形成されていないため収益価格は低位に試算されたと認められる。本件では、比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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	標　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +2.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 0.0 域　交通 +4.0 要　環境 +5.0 因　行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 418,000 円／㎡	[102.3]/100	100/[102.0]	100/[110.3]	[100.0]/100	380,000			
(9)指定基準地の検討	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	標　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +2.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 +4.0 域　交通 -4.5 要　環境 -5.0 因　行政 +3.5 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 360,000 円／㎡	[105.0]/100	100/[102.0]	100/[97.7]	[100.0]/100	379,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 365,000 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：都心への接近性等もあり府中市内の住宅需要は近時、総じて強いと認められ、地価は上昇基調にある。 地域要因：特段の地域変動はない。鉄道駅徒歩１０分圏内の住宅地域にあって、需要は比較的強い傾向にあると認められ、地価は上昇基調にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。地域内にあってほぼ標準的な画地であり需要の程度もほぼ標準的で市場競争力は中位程度にあると認められる。
	②変動率　年間 +4.1 %　半年間 %		