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)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アセットワークス
府中(都)-10	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士 山本 剛司

鑑定評価額	34,600,000 円	１㎡当たりの価格	260,000 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]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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	府中市四谷三丁目４９番２５				②地積 (㎡)	133 ( )	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	中河原 1.7km		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 50 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 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６m市道	交通施設	中河原駅 西方1.7km	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住環境はほぼ良好な比較的熟成した低層住宅地として、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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	116,000 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及びＪＲ南武線沿線等の府中市及び隣接市の低層住宅地域の圏域である。最寄駅からやや距離があるが住環境はほぼ良好な低層住宅地で、主に府中市内及び隣接市等の都心部方面通勤給与所得者層等による一次取得等が多く、需要は比較的堅調な推移で地価は上昇傾向にある。土地取引は標準的規模の画地で概ね総額３，０００万円台半ば程度まで、比較的小規模地新築戸建物件で概ね総額４，５００～５，０００万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やや距離があるが中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住環境は良好な低層住宅地域であることに鑑み、自用目的取引の実証性を示す比準価格を重視し、一般住宅が中心で住環境や快適性が重視される低層住宅地としての特性及び建蔽率、容積率等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低く算定された収益価格は参考に留め、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	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			地域要因	
東京府中-36						標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
公示価格	[100.9]	100	100	[104.0]	262,000		交通	0.0		交通 0.0
225,000 円/㎡	100	[101.0]	[89.2]	100			環境	0.0		環境 -9.0
							画地	+1.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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	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			地域要因	
府中(都)-18						標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[104.0]	259,000		交通	0.0		交通 +9.0
311,000 円/㎡	100	[104.0]	[122.8]	100			環境	0.0		環境 +15.0
							画地	+4.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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 254,000 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 +2.4 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 緩やかなインフレ傾向の中、地価は上昇傾向にあるが、金利や建築費の上昇が上値抑制要因になる可能性がある点には留意が必要である。

[地域要因] 最寄駅からやや距離があるが住環境は良好な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域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。