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)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	愛生不動産鑑定事務所
府中(都)　－ 11	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　佐藤　孝二

鑑定評価額	38,700,000 円	１㎡当たりの価格	325,000 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]	250,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	府中市西原町四丁目１１番１５外			②地積 (㎡)	119 ( )	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) （その他）	
	1：1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5 m 市道	水道、ガス、下水	谷保860 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ			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５m 市道	交通施設	谷保駅　東方860 m	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅から徒歩圏内の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、徐々に細分化が進みつつある中で特段の変動要因は、認められない。当面の間は、現状を維持していくものと思慮する。						

(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　325,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　162,000 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、ＪＲ南武線の沿線で概ね府中市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏のうち府中市内の居住者が過半を占め、同一需給圏外からの転入者も見受けられ。最寄駅からは少し距離があるが、徒歩圏内の既成住宅地域であるため、堅調な住宅需要に支えられ、周辺では、中規模の宅地の開発が多く見られる。土地は、１００㎡程度で３，５００万円～４，０００万円程度、新築の戸建物件では５，５００万円前後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	近隣地域にはアパート等の収益物件も混在しているが、低層のものである。土地所有者が自ら有効利用のために建築したものである。よって、戸建住宅地域のため、収益を期待した取引は少なく収益価格は低位と算定される。比準価格は府中市内の類似地域においても多数の信頼できる取引事例により求めることができた。よって、比準価格を標準とし収益価格を参考程度に止め、指定基準地との均衡も考慮して鑑定評価額を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	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							
	東京府中 － 35							標準	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	公示価格 293,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[100.0]	100/[95.9]	[104.0]/100	323,000		標準	交通	0.0		交通	-5.0
								化	環境	0.0		環境	+3.0
								補正	画地	0.0		行政	0.0
									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	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							
	府中(都) － 12							標準	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格 360,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[102.0]	100/[121.2]	[104.0]/100	313,000		標準	交通	0.0		交通	-1.0
								化	環境	0.0		環境	+16.0
								補正	画地	+2.0		行政	+3.5
									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 310,000 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 +4.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	低金利から抜け出し金利の上昇、中東問題による物価の上昇及びコスト高が著しいが、不動産価格は上昇傾向を存続している。
			(地域要因)	谷保駅から徒歩圏に存する環境の良い住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持していくものと予測される。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。