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)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江沢不動産鑑定
府中(都)　－ 12	東京都	多摩　第２	氏名	不動産鑑定士　江沢　正彦

鑑定評価額	62,400,000 円	１㎡当たりの価格	378,000 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]	290,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	府中市美好町二丁目４５番７			②地積(㎡)	165 ( )	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 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） (70,150)
	1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	西6 m 市道	水道 ガス 下水	分倍河原1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、 奥行 約 12.5 m、 規模 150 ㎡程度、 形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：旧都市計画法下で行われた区画整理事業により戦後まもなく街区が形成された地域。	街路：基準方位北、６m市道	交通施設：分倍河原駅北方1.2 km
		法令規制：１低専 (70,150) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	街区が大きいため区画整理完了後に形成された私道も多く見られ、画地の細分化が漸次進むものと予測する。		

(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	382,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	227,000 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	同一需給圏は概ね府中市及びその隣接市にあって、京王線、ＪＲ南武線、ＪＲ武蔵野線の各駅を最寄とする住宅地域である。主たる需要層は都心または当市及び近隣市へ通勤する中堅勤労者で、一次取得層が多いものと推定される。熟成した住宅地域で宅地の供給は限定的であり、需給は安定的に推移している。市場の中心価格帯は１００㎡前後の土地で３５百万円前後、新築の戸建住宅付で６０百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、周辺の類似地域から同種の信頼性のある取引事例が得られたため比準価格の説得力は高い。一方、第三者に対する賃貸目的の取引は少数で、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は既存地主による遊休地の有効活用が多く、賃料水準は土地価格に見合う水準に達していないため収益価格は低位に試算されたものと判断する。以上より比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公示価格との検討を踏まえ、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 東京府中 － 10	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +2.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要因 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 363,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[102.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	378,000			

(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	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要因 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 360,000 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 東京府中 － 10 公示価格 363,000 円／㎡ ②変動率 年間 +5.0 % 半年間 +4.1 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	市内の住宅地の地価は上昇が継続しているものの、全般的に上昇率の落着きが見られる。
			(地域要因)	中規模住宅地の細分化が進行しているが、大規模開発等の地域要因の重要な変動要素は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。