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)-13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　碑文谷
府中(都)-13	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　金井　宏之

鑑定評価額	71,000,000 円	１㎡当たりの価格	455,000 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] 路線価又は倍率	350,000 円/㎡ / 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 23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	府中市幸町一丁目２５番３			②地積 (㎡)	156 ( )	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, 100) 準防 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	府中 1.2km	(その他) (60, 100)
(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　20　m、南　80　m、北　80　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　9.8 m、奥行 約　15.9 m、規模　156 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記事項はない。	街路	基準方位北４m市道	交通施設	府中駅 北方1.2km
		法令規制	１低専 高度(1種) (60, 100) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	特段の地域要因の変化は見当たらず、当面の期間、現況を維持するものと予測される。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　455,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　226,000 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に存し京王線の各駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者はファミリー層で市内の買い替え需要、世田谷区等区部からの転入者も認められる。対象地周辺には公園・学校があり画地が整った居住快適性に優れた地域であり、価格は堅調に推移している。土地の中心価格帯は１００㎡程度で４，０００万円～５，０００万円程度、戸建住宅の場合６，５００万円～７，５００万円程度の場合が多い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は府中駅からバス利用が標準的な戸建住宅の建ち並ぶ住環境に恵まれた住宅地域に存する。比準価格、収益価格とも適正に算定されているが、対象基準地においては居住の快適性が重視される一方、賃貸マンション等は少なく収益性をもとに価格が形成されることは少ないことから、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地及び近隣標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を決定した。			

(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-29	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 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0 / 地域要因: 街路 0.0, 交通 -1.5, 環境 +3.5, 行政 +2.5, その他 0.0
	公示価格 457,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [104.5]	[105.0] / 100	455,000		
(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 0.0, 環境 -14.5, 行政 -1.0, 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 / [88.0]	[105.0] / 100	454,000		

(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　430,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利は上昇局面にあるが、強い不動産需要に支えられ地価は上昇傾向が続いている。
	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] 地域周辺で近隣地域の価格形成に影響を与えるような地域要因の変動は見当たらない。
	②変動率 年間　+5.8 % 半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動は認められない。