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）　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定
府中（都）　－14	東京都	多摩第２分科会	氏名	不動産鑑定士　桜井　徹

鑑定評価額	46,300,000 円	１㎡当たりの価格	319,000 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］	250,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 10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	府中市天神町四丁目２４番１４			②地積（㎡）	165（20）	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	住宅 Ｗ２	一般住宅、アパートが見られる既成住宅地域	西4m私道	水道 ガス 下水	府中 2.1km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 80ｍ、西 30ｍ、南 50ｍ、北 90ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 ｍ、 奥行 約 12.0 ｍ、 規模 145 ㎡程度、 形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北４ｍ私道	交通施設	府中駅北東方 2.1km	法令規制 １低専(40,80)高度(１種)
	⑤地域要因の将来予測	既に熟成した住宅地であり、今後も現在の住環境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 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 319,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 152,000 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ＪＲ中央線及び京王線沿線で、概ね府中市、国分寺市の圏域に存する駅からバス利用圏内の一般住宅地である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、他の圏域からの転入も見られる。旧来からの住宅地で需給は概ね安定している。土地は１００㎡程度で、３，０００～３，３００万円、新築の戸建物件は５，０００～５，５００万円程度の物件が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか、アパートも見られる住宅地域であるが、アパートの建築は有効活用によるケースがほとんどであり、自己使用の取引が大部分を占める。駅から徒歩圏外の住宅地域であり、収益性より快適性を重視する地域である。従って、比準価格を中心に、収益価格を参考にして、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を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 東京府中 －2	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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 390,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[105.0]	100/[121.7]	[102.0]/100	318,000			交通 0.0		交通 +4.0
									環境 0.0		環境 +17.0
									画地 +5.0		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 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	地域要因	街路 +4.0
	前年指定基準地の価格 376,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[102.0]	100/[121.7]	[102.0]/100	319,000			交通 0.0		交通 +4.5
									環境 0.0		環境 +12.0
									画地 +2.0		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 310,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利が上昇基調にあるが、前年に引き続き、府中市の全域について住宅地、商業地ともに地価は上昇している。
	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] 既に成熟した低層住宅地域であり、特に変動する要因も見当たらないので、現状維持で推移するものと予測される。
	②変動率 年間 +2.9％ 半年間 ％		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。