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)-16　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産
府中(都)-16	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　山本　宗寛

鑑定評価額	61,100,000 円	１㎡当たりの価格	531,000 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] 410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 25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	府中市緑町一丁目１８番１３			②地積 (㎡)	115 ( )	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住居 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東8m市道	水道、ガス、下水	府中 900m	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 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 11.1 m、奥行 約 10.4 m、規模 115 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 ８m 市道	交通施設	府中駅 東方900m	法令規制 １住居 高度(2種) (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅を中心として、アパート等もみられる成熟した住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因はなく、当面は、概ね現状を維持して推移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 534,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 303,000 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、京王線沿線の、府中市及びその周辺市内の住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一般個人の一次取得者層であるが、周辺地域からの転入も認められる。駅徒歩圏の住宅地の需要は堅調で、市場は活況である。需要の中心となる価格帯は、１００㎡程度の土地で５，０００～６，０００万円程度、新築戸建住宅で６，５００～７，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模の一般戸建住宅を中心として、一定の共同住宅等も見られる住宅地域である。市場における主な需要者は自己居住目的の一般個人であり、対象不動産の収益性よりも居住の快適性や生活の利便性を重視するものと判断した。このような市場性を考慮し、実際の取引事例を多数収集・選択の上比較をした実証的な比準価格を重視し、収益価格を斟酌して、更に指定基準地との検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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-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 -6.0 交通 -4.5 環境 -1.0 行政 -2.5 その他 0.0
	公示価格 457,000 円/㎡	[103.0]/100	100/[104.0]	100/[86.7]	[102.0]/100	532,000			
(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 -2.0 交通 -3.0 環境 -18.0 行政 -6.0 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/[73.3]	[102.0]/100	529,000			

(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 507,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 府中市内の不動産価格は概ね堅調に推移しており、特に主要駅徒歩圏の利便性の良い住宅地域は、需要が高い状況が続いている。
	②変動率 年間 +4.7 % 半年間 %		[地域要因] 府中駅を最寄りとし、一般戸建住宅の建ち並ぶ、住環境の良好な住宅地域である。街路条件や環境条件等に特段の変動は認められない。
			[個別的要因] 個別的要因に、特段の変動は認められない。