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)-17　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アセットワークス
府中(都)-17	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　山本　剛司

鑑定評価額	44,800,000 円	１㎡当たりの価格	435,000 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]	340,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	府中市武蔵台三丁目３４番２８			②地積 (㎡)	103 ( )	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)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	西国分寺 450m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　50　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　10 m、奥行 約　11 m、規模　110 ㎡程度、形状　長方形		
	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市道	交通施設：西国分寺駅 西方450m
		法令規制：１低専 高度(1種) (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。		

(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	435,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	198,000 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中央線沿線を中心に京王線や南武線、武蔵野線沿線で、府中市、国分寺市及び国立市等の圏域に存する一般住宅地域である。対象地は人気の高いＪＲ中央線の駅を最寄駅とするため地価は上昇傾向にある。需要者の中心は、個人及び新築分譲などの販売を目的とする不動産業者等である。不動産の中心価格帯は、土地１００㎡程度で４，０００万円～４，５００万円程度、新築分譲で６，０００万円～７，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	２試算価格を得た。比準価格は実際の取引を反映させた実証的な価格で、収益価格は収益性を反映させた理論的な価格である。近隣地域には、収益用の賃貸アパート等も見受けられるが対象地は低層住宅地域に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が中心と考えられることから比準価格は規範性がある。以上から、比準価格を重視し、さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、収益価格を参考に、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			⑦内訳		
標準地番号 東京府中-4						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	-5.0
公示価格							環境	0.0		環境	-9.0
391,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [89.9]	[102.0] / 100	431,000		画地	+5.0		行政	+4.0
							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	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			⑦内訳		
府中(都)-12						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
							交通	0.0		交通	-9.0
前年指定基準地の価格							環境	0.0		環境	-11.0
360,000 円/㎡	[105.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [87.2]	[102.0] / 100	433,000		画地	+2.0		行政	+3.5
							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　412,000 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　+5.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 緩やかなインフレ傾向の中、地価は上昇傾向にあるが、金利や建築費の上昇が上値抑制要因になる可能性がある点には留意が必要である。

[地域要因] 最寄り駅からも近く住環境が良好な住宅地域であり、特に変動する要因は見受けられず、当分の間は、現状を維持するものと予測する。

[個別的要因] 個別的要因の変動は、特段認められない。