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)-18　　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)-18	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　金井　宏之

鑑定評価額	59,800,000 円	１㎡当たりの価格	318,000 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	255,000 円/㎡
(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	倍
(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	府中市南町三丁目３１番７６				②地積 (㎡)	188 ( )	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)
1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	中河原 750m		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　70　m、西　80　m、南　50　m、北　60　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　12.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　180　㎡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５m市道	交通施設	中河原駅 東方750m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
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	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	318,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	157,000 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、ＪＲ南武線の各駅から徒歩圏にある住宅地域である。需要者はファミリー層で市内の買替需要が中心で、隣接市等からの転入者も認められる。対象地周辺は居住の快適性に優れた地域であるが、多摩川の流域にほど近く、地価の上昇率は府中市平均に比べ抑制的に推移している。土地中心価格帯は１００㎡程度で３，０００万円～４，０００万円程度、戸建住宅の場合５，５００万円～６，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中河原駅から徒歩圏内の戸建住宅の建ち並ぶ地域である。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、前年価格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-25	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		地域要因	
公示価格 317,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	321,000		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	0.0
							環境	0.0	環境	0.0
							画地	+4.0	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	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	地域要因
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　311,000 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-25
公示価格　317,000 円/㎡

②変動率　年間　+2.3 %　半年間　+0.3 %

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。

[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。

[個別的要因] 個別的要因に変動は認められない。