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　2日提出
府中(都)-19　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
府中(都)-19	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　金子　義明

鑑定評価額	71,200,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	245,000 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	府中市武蔵台一丁目６番６			②地積(㎡)	224 ( )	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	準工 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)
	1:1	作業所兼住宅 S2	一般住宅、小規模工場等が混在する住宅地域	南10.1m市道	水道、ガス、下水	北府中 1km	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　100　m、南　10　m、北　20　m	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　15.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　225　㎡程度、形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位北１０．１ｍ市道 / 交通施設：北府中駅 北西方1km / 法令規制：準工 高度(2種最高25m) (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	周辺には従来からの工業系用途の利用も見られるが、将来的には住宅地域として純化していくものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地		(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　323,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　162,000 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、当市を中心に隣接市まで広がる住宅混在地域である。近年は住宅系利用への転換が一段と進んでいる。需要の中心は住宅開発業者であり、工業系事業者の需要は原材料価格の高騰等を背景にやや鈍化している。需給関係は堅調に推移し地価水準は上昇傾向にある。目安となる価格帯は更地取引の１００㎡程度で約３，０００万円前後、新築戸建で５，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より２試算価格が得られた。比準価格は多数の取引事例から選択して適用し現実の市場の特性を反映し実証性が高い価格となった。アパート等も見受けられるが、市場は自己使用目的での取引が多く、収益目的での投資は限定的であり、収益価格は低く試算された。このため、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を斟酌して、更に公示価格を規準とした価格および指定基準地から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	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							
	標準地番号 東京府中-34						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
	公示価格 296,000 円/㎡	[103.0]/100	100/[102.0]	100/[98.5]	[105.0]/100	319,000		交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+8.0
								画地	+2.0		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							
	府中(都)-12						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格 360,000 円/㎡	[105.0]/100	100/[102.0]	100/[123.0]	[105.0]/100	316,000		交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+23.0
								画地	+2.0		行政	+2.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 300,000 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 +6.0 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況	
[一般的要因]	景気は、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待される。
[地域要因]	一般住宅の他アパートも見られる住宅地域で、需要は安定的である。地価は上昇傾向で推移している。
[個別的要因]	個別的要因の変動は、特段認められない。