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）　５－１　　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）　5－1		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	177,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,310,000 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］	1,020,000 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	府中市宮西町二丁目１７番７				②地積（㎡）	135 （　　）	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		商業 (80,500) 防火
	1:3	店舗、事務所兼住宅 Ｓ６	店舗、事務所ビルが建ち並ぶ古くからの商業地域	北20m都道	水道 ガス 下水	府中 430m		（その他） (100,500)
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中高層店舗事務所の敷地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　140 ㎡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	２０ｍ都道	交通施設	府中駅南西方 430m	法令規制	商業(100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い商業地であり、今後も現在の利用状況（店舗事務所ビルまたは共同住宅等）を維持するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,350,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,120,000 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の幹線道路沿い路線商業地域を中心に、国分寺市、調布市等の隣接市の路線商業地域である。需要者は不動産デベロッパー、地元資産家等と思われる。中心価格帯は規模によってまちまちであるが、１５０㎡程度の規模であれば１３００千円～１４００千円／㎡程度と考えられる。賃料水準の上昇も相俟って、府中市中心部の商業地域の一画にありマンション用地としての需要も多く、地価は上昇傾向で推移している。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は主要幹線道路である旧甲州街道に面する商業地域に当たる。店舗、マンション等が連坦する路線商業地域であり、事例選択に当たっては府中市内の商業地域等の事例を選択し、試算した。収益価格は想定項目の処理も適正に行われているがやや低めに試算された。価格決定に当たっては市場の実態を反映し、実証的で説得力のある比準価格を中心に収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(8)規準価格を公示価格とした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	東京府中　5－1							街路	0.0		街路	0.0
	公示価格	[104.0] / 100	100 / [107.0]	100 / [175.0]	[100] / 100			交通	0.0		交通	+8.0
	2,350,000 円／㎡					1,310,000		環境	0.0		環境	+62.0
								画地	+7.0		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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	府中（都）　5－7							街路	0.0		街路	0.0
	前年指定基準地の価格	[108.3] / 100	100 / [100]	100 / [89.6]	[100] / 100			交通	0.0		交通	+3.0
	1,090,000 円／㎡					1,320,000		環境	0.0		環境	−13.0
								画地	0.0		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　1,170,000 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］ 今後も現状のまま大きな変化はなく推移していくものと予測する。
	②変動率　年間　+12.0％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因の変動はない。