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)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佑希不動産総合鑑定
府中(都)　５－２	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　長友　和彦

鑑定評価額	282,000,000 円	１㎡当たりの価格	636,000 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]	500,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 24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	府中市若松町二丁目３番４			②地積(㎡)	443 ( )	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	近商 (80,300) 防火 高度(3種) （その他） (96,286)
	1：3	店舗兼共同住宅 ＲＣ 5F 1B	店舗付マンション、営業所等の混在路線商業地域	南18 m 国道	水道、ガス、下水	東府中350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　35 m、規模　450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１８m国道　交通施設：東府中駅北東方350 m　法令規制：近商 (100,300) 防火 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄り鉄道駅から徒歩約５分圏内にあって、国道沿いに形成された路線商業地域である。現段階では特段の変動要因は認められず、当面の間、現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　648,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　455,000　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	同一需給圏は概ね府中市内及び隣接する市域等にあって広幅員の街路沿いの商住混在地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ法人、個人事業者のほか個人も含まれ、規模によっては一般法人、マンション等開発業者も考慮される。路線型商業施設への需要のほか、駅接近性等の立地条件からマンション需要とも相まって、明らかに地価は上昇傾向にある。地価水準は個別性等により異なるが概ね５８０～７５０千円／㎡前後程度が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格、収益価格とも試算過程は概ね妥当なものと判断した。本件地域は街路沿いの収益用途併用住宅等が見られる路線商業地域ではあるものの、現況、収益性が充分に取引に反映されるまでには至っていないと認められる。よって、本件では、より実証的と判断される取引事例を基礎とした比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似性の認められる公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京府中　5－5	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 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 +5.0 要環境 +17.0 因行政 +20.0 その他 0.0
	公示価格 885,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[100.0]	100／[147.4]	[100.0]／100	636,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 交通 化環境 補画地 正行政 その他	地域 街路 交通 要環境 因行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 581,000 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 +9.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：駅接近性、マンション需要の程度等により様相を異にするものの近時、需要は総じて強いと認められ、地価は上昇基調にある。 地域要因：特段の地域変動はない。幹線街路沿いの地域にあって駅等接近性とも相まって需要は強い傾向にあると認められ、地価は上昇基調にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。地域内にあってほぼ標準的な画地であり需要の程度もほぼ標準的で市場競争力は中位程度にあると認められる。