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　４日提出
府中(都)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
府中(都)　５－３	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　中嶋敏

鑑定評価額	88,000,000 円	１㎡当たりの価格	427,000 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]	330,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 15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	府中市若松町四丁目９番１２				②地積(㎡)	206 ( )	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		準住居 (60,300) 防火 高度(3種) （その他） (80,300)
	1：1	保育所兼事務所 Ｓ 4F 1B	事務所、マンションが混在する路線商業地域	西18 m 都道、 南側道	水道、 ガス、 下水	東府中1.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　90ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	３階程度の店舗兼共同住宅
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　220 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１８m都道	交通施設：東府中駅北東方1.2 km　法令規制：準住居(80,300)防火高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、今後も概ね現況を維持していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	３階程度の店舗兼共同住宅	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	429,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	237,000	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、府中市の鉄道駅周辺部における商業地域を中心に広域的には隣接市の同様の地域を含む。需要者は、店舗、事務所等を目的とした法人個人を中心に、不動産開発業者等が考えられる。地価は上昇傾向にあるが、中心価格帯は商業地としての性格から相場を形成するに至っていない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は幹線道路沿いの商業地域に存し、中低層の店舗併用住宅、事業所等が連たんする駅に近い商業地域であり、周辺は必ずしも商業性に特化した利用形態が主体ではなく、取引は賃貸経営に基づく収益性が価格形成の主要因となっていないため、収益価格が比準価格に比し、低位に求められた。よって、地域における対象地の市場性を実証的に反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、周辺公示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)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　5－8	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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 0.0／交通 +11.5／環境 -12.0／行政 0.0／その他 0.0
	公示価格 400,000 円／㎡	[102.4]/100	100/[100.0]	100/[98.1]	[102.0]/100	426,000			

(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	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／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 400,000 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 +6.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	駅前など立地優位な地域では地価は上昇を探る勢いにある中、全域で上昇傾向は強まってきている。
			(地域要因)	街路条件、環境条件等地域要因に特段の変化はない。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。