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)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	愛生不動産鑑定事務所
府中(都)　５－６	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　孝二

鑑定評価額	63,500,000 円	１㎡当たりの価格	345,000 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 ７年1月]	275,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 22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	府中市北山町三丁目２３番６外				②地積(㎡)	184 ( )	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 (80,200) 準防 高度(2種) （その他） (90,200)
	1：1.5	事務所兼共同住宅 Ｓ 2	店舗、事務所のほか住宅も混在する近隣商業地域	東10 m 市道	水道、ガス、下水	国立1.7 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	３階建程度の店舗または事務所兼共同住宅
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　18 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 １０m市道	交通施設 国立駅南東方1.7 km　法令規制 近商 (90,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	１９６０年頃から周辺の畑地の宅地化とともに形成された近隣商業地域で、現在は小売店は少数にとどまり、生活関連サービス店舗が散見される程度に商業集積度は低下しており、今後ともこの傾向が続くものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗または事務所兼共同住宅	(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	350,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	271,000 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	住宅地としての需要も認められる地域であるため同一需給圏は府中市内の近隣商業地域のほか路線商業地域並びに混在住宅地域も含まれ幅広い地域となっているが、商圏は限定的で生活日用品の販売が主のため繁華性は低い。需要者の中心は市内の事業者及び個人にとどまり、住宅地としても需要も認められる。市場の中心価格帯は㎡当たりで３５万程度と見られる。周辺の住宅地域の価格水準との比較から、当面の間は上昇傾向で推移するものと予測される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は地域的特性に基準地と異なる要素はあるが、取引市場の実態を反映し信頼性の高いものを採用したため一定の説得力が認められる。一方で収益価格は基準地上に最有効使用の事務所兼共同住宅を想定して求められた投資採算性を重視した価格であるが、地域の賃料は土地価格に見合う水準に達していないため低位に試算された。よって、市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を参酌して公示標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(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　5－7	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	地域要因の比較
	公示価格 357,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[100.0]	100／[106.7]	[100.0]／100	344,000		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	街路 -5.0 交通 +5.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	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	地域要因の比較
	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 335,000 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 +3.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	低金利から抜け出し金利の上昇、中東問題による物価の上昇及びコスト高が著しいが、不動産価格は上昇傾向を存続している。
			(地域要因)	小売店舗の減少により、住宅地域への移行傾向が認められる。
			(個別的要因)	個別的要因に大きな変動はない。