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)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
府中(都)　５－７	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　仲丸　智行

鑑定評価額	159,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,180,000 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]	920,000 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	府中市宮町一丁目２３番９				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 （その他） (100,500)
	1：1.2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ 7F 1B	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	西12 m 市道	水道、ガス、下水	府中260 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　40ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	７～８階程度の店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約 10.5 m、奥行　約 13 m、規模 135 ㎡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：１２m市道 / 交通施設：府中駅南東方260 m / 法令規制：商業 (100,500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	府中駅南口地区再開発に隣接する商業地域であるが、中小規模の画地が多く、ビルの建替えやマンション開発を除いては特段の開発計画が見当らないため、今後暫くは価格上昇を伴って現状のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	７～８階程度の店舗兼事務所地	(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	1,230,000 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及びその周辺の駅前等において中高層の店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が連たんする商業地域である。需要者はビル運営者、収益目的の投資家、開発利益目的のデベロッパーが中心である。府中駅前では過去の再開発によって大量供給された売場床面積の余剰感が強いが、中小ビルが多い近隣地域では需給が安定しており、取引の価格水準は高位である。市場の中心価格帯は基準地規模の土地で２億円前後、築浅ビルで４～６億円程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性に優れた周辺商業地の取引事例から実勢水準が的確に把握された価格となった。収益価格は基準地の規模、容積率、賃料水準等に見合った収益力を測定した価格であり、投資の意思決定を左右する指標となった。試算過程を再吟味したところ各々の信頼性は同等に高かった。以上より、主たる需要者はいずれの価格も重視して取引を行うことから両価格を関連付け、周辺主要駅前の基準地等との広域的検討を踏まえ、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 5－3	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
	公示価格 1,150,000 円／㎡	[102.6]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,180,000		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 0.0 / 要因：環境 0.0 / 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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準：街路 / 準：交通 / 化：環境 / 補：画地 / 正：行政 / その他	地域：街路 / 交通 / 要因：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 1,090,000 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 東京府中 5－3 公示価格 1,150,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.3 % 半年間 +2.6 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	人口は東京都が増加、府中市は微増。東京区部・多摩平地部では地価上昇が続く。金利上昇、建築費高騰等の逆風の中で開発動向に翳り。
			（地域要因）	地域要因に特段の変動はみられない。府中駅前再開発地区のオーバーストア状態が懸念されるが、近隣地域内の需給は安定している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。代替・競争関係にある他の不動産と比較して優劣に変動はなく、平均的な競争力を有している。