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)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江沢不動産鑑定
府中(都)　５－８	東京都	多摩　第２	氏名	不動産鑑定士　　江沢　正彦

鑑定評価額	177,000,000 円	１㎡当たりの価格	365,000 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]	285,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	府中市本宿町四丁目２７番３				②地積(㎡)	485 ( )	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		２中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：1.5	診療所兼共同住宅 Ｓ ３	住宅、店舗兼共同住宅等が混在する路線商業地域	西28 m 都道	水道 ガス 下水	西府950 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　55ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　30 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：接面街路の国分寺市以北は現在延伸事業中 / 街路：２８m都道 / 交通施設：西府駅北方950 m / 法令規制：２中専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	接面する都市計画道路は国分寺市以北は東村山エリアまでの開通をめざして現在延伸事業中であり、交通量の増加、沿道の開発が漸次進行するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地	(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	367,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	191,000	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	同一需給圏は市内幹線道路沿いの商業地域及び混在住宅地域で、各種事業経営者や賃貸事業者が主たる需要層と見られる。市場の中心価格帯は規模により異なるが、１㎡当り３００千円～４００千円程度である。府中街道のバイパスとして建設された比較的新しい都市計画道路であるため沿道には低未利用地も残り、最近の車客の減少傾向から店舗の出店は少ないが、住宅用地としての需要に支えられ地価は上昇傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内の類似地域から同種の信頼性のある取引事例が得られたため比準価格の説得力は高い。一方、第三者に対する賃貸目的の取引は比較的少数で、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は既存地主による遊休地の有効活用が多く、賃料水準は土地価格に見合う水準に達していないため収益価格は低位に試算されたものと判断する。以上より比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標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)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			
	公示価格 400,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[100.0]	100/[111.1]	[100.0]/100	365,000	標準	街路 0.0	地域	街路 0.0
							準化	交通 0.0		交通 +8.0
							補正	環境 0.0	要因	環境 -6.5
								画地 0.0		行政 +10.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		

(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			
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		標準	街路	地域	街路
							準化	交通		交通
							補正	環境	要因	環境
								画地		行政
								行政		その他
								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 347,000 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 +5.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	市内商業地の地価は府中駅周辺で高い上昇率が継続しており、市の周辺部においても背後住宅地の上昇を受けて上昇している。
			(地域要因)	北方国分寺市エリアにおける延伸事業は継続しており、将来の交通量の増加、沿道の開発が期待される。
			(個別的要因)	個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。