

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ビジョンリアルティ株式会社
府中(都)-9	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 下野 好弘
鑑定評価額	54,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	365,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	290,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		府中市美好町三丁目 4 9 番 1 6				地積 (㎡)	148 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50 , 80) 準防 高度(1種)					
	台形 1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅 が多い既成住宅地域		北4m市道	水道、 ガス、 下水	分倍河原 750m		(その他) (60 , 80)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特になし		街 路	基準方位 北 4 m市道	交通 施設	分倍河原駅 西方750m		法令 規制	1 低専 (60 , 80) 準防 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		中小規模一般住宅のほかアパート等も混在する既成の住宅地域である。地域要因には特に大きな変動もなく、今後とも 現状の住環境を維持するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 形状		0.0 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				365,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格				186,000 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	同一需給圏は京王線の各駅を最寄りとする住宅地で、概ね府中市西部とその周辺に及ぶ地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を中心に、他圏域からの買換え層も含まれる。取引事例の規模は3 0 ~ 4 0 坪の土地が多いが、中規模以上の分譲地では3 0 坪前後の取引も少なくない。その利便性から取引は堅調で、土地値は標準的な規模で4 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は6 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心となっている。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	2 試算価格において採用した資料の信頼性は同等と認められるが、本件地域は自宅用地としての取引が中心のため、土地に対する投資採算性は相対的に低く、居住の快適性や利便性などが土地価格形成の主要な指標となっている。以上より実証的かつ市場参加者の特性を反映した比準価格を標準とし収益価格は参考に、さらに公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号	標準地 東京府中-38	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 +5.0 +1.0 0.0 0.0	
	公示価格 400,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [102.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	364,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 -4.5 -6.0 +3.5 0.0				
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号	府中(都)-12	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 -4.5 -6.0 +3.5 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 347,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [102.0]	100 [96.6]	[100.0] 100	365,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 -4.5 -6.0 +3.5 0.0 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 345,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	輸出や鉱工業生産に米国の関税引上げに伴う駆込みがあるが、基調は横ばい圏内。企業収益は改善傾向で、業況感は概ね良好である。							
	-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/㎡						[地 域 要 因]	地域要因に特に変化は見られない。地域内の地価水準は、昨年に比べると上昇基調を強めており、しばらくは同様で推移するだろう。						
	変動率 年間 +5.8 % 半年間 %							[個 別 的 要 因]	不動産の優劣及び競争力の程度に、特に変動はない。					