

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	220,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		調布市深大寺東町六丁目2 9 番 1 9					地積 (㎡)		161 ( )		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 (40,80) 高度(1種)		
	1:1.2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南東4 m 市道		水道、 ガス、 下水		調布3.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13.5 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 事項		特記すべき事項はない		街路 基準方位北 4 m市道		交通 施設		調布駅北方3.8 km		法令 規制 1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏外のバス利用地域であるが、郊外の閑静な住宅地域として、当面は現状を維持して安定的に推移していくものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		280,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格		129,000 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及びＪＲ中央線沿線駅からバス利用圏の調布市北部の住宅地域。需要者は同一需給圏の居住者を中心に隣接市区に居住するサラリーマン世帯等が中心である。当該地域はバス利用圏であるがバスの運行本数は多く、また、住環境は良好であり、市内においても地価に割安感があることから需要は引き続き堅調である。市場において中心となる価格帯は、土地 3 5 坪程度では 3 , 0 0 0 万円台、新築戸建は 5 , 0 0 0 万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、アパート等もみられるが、自用の戸建住宅を中心とした取引が多く、賃料獲得を目的とした賃貸収益性よりも資産性や居住の快適性、利便性等を重視した取引が多いため地価形成における収益性の影響は僅少である。したがって、収益価格よりも比準価格が市場の実態をより強く反映しており、説得力を有する。本件においては比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表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	代表標準地 標準地		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 +4.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	標準地番号 調布 - 9		[101.8] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	280,000		画地 行政 その他					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		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		地 域 要 因 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地 行政 その他					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 270,000 円 / ㎡ - 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 調布 - 9 公示価格 275,000 円 / ㎡ 変動率 年間 +3.7 % 半年間 +1.8 %			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	調布市内の人口、不動産取引件数は増加、地価は上昇傾向で推移している。交通接近条件良好なエリアの上昇率が特に大きくなっている。								
					(地域 要因)	地域要因に特段変更はない。画地規模が比較的大きな戸建住宅を中心とした住宅地域である。								
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。								