

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産市場科学研究所
調布(都) - 6	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 浅利 隆文

鑑定評価額	31,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	285,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	230,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		調布市深大寺南町五丁目 2 2 番 1 0					地積 (㎡)	110 ()	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)					
	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域		南東4 m 市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘2.4 km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 8.5 m、規模 110 ㎡程度、形状 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	つつじヶ丘駅西方2.4 km	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	地域要因の将来予測		当該地域は、最寄駅からバス利用の一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域として成熟している。特段の地域要因変化もなく、当分の間、現状を維持していくものと思料する。											
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 285,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 141,000 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		同一需給圏はバス利用の調布市北部、三鷹市南の住宅地域である。主たる需要者の中心は、上記圏内に居住し、都内へ通勤するサラリーマン層等が考えられる。当該地域は、バス便利用であるものの、住環境概ね良好であり、相応の需要が見込まれる。市場での中心価格帯としては、新規に開発分譲した場合の土地の規模は3 5 坪前後で9 5 万円 / 坪前後、土地総額は3 , 0 0 0 万円前後で、新築戸建住宅の総額は4 , 5 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		2 試算価格に適用された資料の規範性は同等と考えられる。近隣地域の状況は、一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域が形成されているものの、土地取引は、主に自己居住目的の取引が中心であり、市場参加者にとって居住快適性や利便性が土地価格形成の主要な指標となっている。よって実証的かつ市場参加者の行動を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に止め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	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 街路 0.0	地域 街路 +1.0				
	標準地番号	- 39							準 交通 0.0	域 交通 +1.0				
	公示価格	301,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [102.0]	100 [110.2]	[104.0] 100	284,000		化 環境 0.0	要 環境 +8.0				
(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	補 画地 +2.0	因 行政 0.0				
	調布(都)	- 8							正 行政 0.0	その他 0.0				
	前年指定基準地の価格	270,000 円 / ㎡	[103.7] 100	100 [104.0]	100 [98.5]	[104.0] 100	284,000		その他 0.0					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 275,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	雇用・所得環境が改善する中、緩やかな回復が続くことが期待される。一方、世界的な金融引締めに伴う影響等、先行き懸念が存在する。								
	- 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				〔地域要因〕	最寄駅からバス利用の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域だが、需要は概ね底堅い。金利動向が注視されるものの、地価は概ね堅調である。								
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	方位の優位性はあるが、地域内においてほぼ標準的な画地である。特に個別的要因の変動はなく、市場競争力は普通程度と考えられる。								
	標準地番号	-												
		公示価格	円 / ㎡											
		変動率	年間 +3.6 %	半年間 %										