

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
調布(都)-11 宅地-1

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	
調布(都)-11	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	下野 好弘
鑑定評価額	52,900,000 円		1㎡当たりの価格		430,000 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 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24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		調布市小島町三丁目 1 7 番 1 4				地積 (㎡)	123 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅にアパート等も見られる住宅地域		北東4.5m市道	水道、ガス、下水	調布 820m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9.3 m、奥行 約 13.4 m、規模 123 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 . 5 m市道	交通施設	調布駅 南西方820m	法令規制	1 低専 (40, 80) 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。調布駅再開発の影響を受け需要が高まっているが、しばらくは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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		430,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		222,000 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調布駅のほか各駅を最寄りとする住宅地で、概ね調布市中心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。調布駅の駅前再発の完成に伴いその利便性や住環境が再認識されて、取引はここ数年、堅調さを維持している。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 3 0 0 万円前後の物件が需要の中心だが、最近では 7 0 0 0 万円台の取引も見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		居住目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域の中から多数の信頼性のある取引を収集し得た。周辺には共同住宅等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。なかには収益を志向した売買も見られるが、基本的には居住を目的とした自用地としての取引が中心であるので、比準価格を標準として収益価格は参考に、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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	調布-23							交通 0.0	交通 +3.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[102.7]	100	100	[101.0]	429,000	内訳	環境 0.0	環境 +5.0		
	447,000 円/㎡		100	[101.0]	[107.1]	100	画地 +1.0		行政 0.0			
							行政 0.0		行政 0.0			
							その他 0.0		その他 0.0			
(10) 指定からの検討	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	調布(都)-1								交通 0.0	交通 -2.0		
	前年指定基準地の価格		[107.9]	100	100	[101.0]	428,000		環境 0.0	環境 +9.0		
	445,000 円/㎡		100	[104.0]	[109.0]	100	画地 +4.0		行政 +1.0			
									行政 0.0	行政 0.0		
(11) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	一般的要因		わが国の景気は、緩やかに回復している。企業収益は改善、業況感良好な水準を維持している。設備投資も緩やかな増加傾向にある。					
	継続 新規				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いるおり、しばらくは同様に推移するだろう。					
	前年標準価格 410,000 円/㎡				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。					
	-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											
(12) 対象基準地の検討	標準地番号											
	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	+4.9 %	半年間								