

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセトリサーチ
調布(都) - 13	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 小川 智達

鑑定評価額	99,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	490,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	370,000 円 / ㎡
(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					

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				調布市仙川町三丁目 6 番 2 3				地積 (㎡)	203 ()	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		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域		西4 m 市道		水道、ガス、下水		仙川400 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	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		仙川駅北方400 m		法令規制 1 低専 (40,80) 高度 (1種)
	地域要因の将来予測		交通接近性に優れた中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、今後も同様な住宅地域として推移するものと予測される。地価は上昇傾向が続くものと予測される。										
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 490,000 円 / ㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				方位 +2.0	
		収益還元法		収益価格 268,000 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沿線における徒歩圏の住宅地域であり、主な需要者は調布市及びその周辺地域に居住する一次取得者や買換取得者である。当該地域は、仙川駅より徒歩約 5 分に位置する中規模戸建住宅等が見られる住宅地域である。住環境は良好であり、仙川駅は世田谷区に隣接する駅であるため割安感があり、需要は多い地域である。需要の中心価格帯は、土地は 4 千万円台、新築戸建住宅は 6 ～ 7 千万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域の主な需要者は戸建住宅として個人購入であり、基準容積率 8 0 % であるため、収益価格は比準価格よりも低位に求められた。比準価格は規範性の高い取引事例から求められた実証性の高い価格であり、説得力を有する。当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、居住の快適性を重視する需要が多いため、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、代表標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 街路 0.0			
	標準地番号 調布 - 29								標準 交通 0.0	域 交通 0.0			
	公示価格 465,000 円 / ㎡		[105.4] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	490,000		標準 環境 0.0	要 環境 0.0			
(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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0			
	-								標準 交通 0.0	域 交通 0.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 環境 0.0	要 環境 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 450,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		新型コロナウイルスの影響は正常化し、令和 3 年から地価水準の上昇傾向が継続している。					
	- 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〕		地域要因の変動は特になし。仙川駅から徒歩約 5 分の住宅地域であり需要は高く、直近の地価水準は上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 調布 - 29		公示価格 465,000 円 / ㎡			〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +8.9 % 半年間 +5.4 %												