

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]	340,000 円 / m <sup>2</sup>
(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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		調布市西つつじヶ丘四丁目１４番１７					地積 (㎡)		120 ( )		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 W 2		小規模一般住宅等が多い利便性の良い住宅地域		北西5 m 市道		水道、 ガス、 下水		つつじヶ丘300 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 50 m、南 60 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 m、		奥行 約 12 m、		規模		120 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北、5 m 市道		交通 つつじヶ丘駅南西方300 m		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)		規制		
	地域要因の将来予測		一般住宅の多い中、周辺にはアパート等も見られる駅等接近性の良好な住宅地域で、現段階では特段の変動要因は認められないことから、当面の間、現状を維持するものと予測する。										
(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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		432,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		232,000 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		同一需給圏は概ね調布市内及び隣接市等の圏域に存する京王線を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は調布市及び隣接市等の居住者が大半で、一次取得者のほか二次取得層からの需要も見られる。本地域は駅等接近性のほか住宅環境も良好な地域で需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。土地は120㎡程度で4,500～5,500万円前後、標準的新築戸建住宅では6,000～7,000万円前後程度が多いと把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格、収益価格とも試算過程は概ね妥当なものと判断した。本件地域にあっては、周辺にはアパート等も見られるが、戸建住宅を中心とする駅等接近性のほか住宅環境も良好な住宅地であり、地域的には居住目的の取引が主で、収益性が十分に取引に反映されるまでには至っていない地域と認められる。本件では、地域性を考慮し、比準価格を重視、収益価格を参考に止め、指定基準地等との検討を踏まえ、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 街路 0.0	地 街路 -2.0			
	標準地番号 調布 - 21								準 交通 0.0	域 交通 -8.0			
価と 格し をた	公示価格		[102.7]	100	100	[101.0]	429,000	化 環境 0.0	要 環境 -10.0				
	342,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[ 81.1]	100		補 画地 +2.0	因 行政 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 街路 0.0	地 街路 -2.0			
	調布(都) - 13								準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
準検 地討	前年指定基準地の価格		[108.9]	100	100	[101.0]	435,000	化 環境 0.0	要 環境 +15.0				
	450,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[111.6]	100		補 画地 +2.0	因 行政 0.0				
(10) 対年 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 411,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 要 因	都心への接近性もあり市内住宅需要は、一時期に比べ総じて強いと認められ、地価は上昇基調にある。							
	- 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 -					(地 域) 要 因	特段の地域変動はない。駅等接近性、住宅環境も良好な住宅地域で近時、需要は強い傾向にあると認められ、地価は上昇基調にある。						
	公示価格 円 / ㎡						(個別的) 要 因	個別的要因に変動はない。北西側で街路に接面、やや優位な要因を持つ。その他要因にあっては周囲状況を含めば標準的と認められる。					
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %										