

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)-2	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 下野 好弘
鑑定評価額	102,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	487,000 円/m ²	

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]	370,000 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		調布市西つつじヶ丘二丁目11番5				地積 (㎡)		209 ()		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 W2		中規模一般住宅が多 い区画整然とした住 宅地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水		つつじヶ丘 490m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 70 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 14.0 m、奥行 約 15 m、規模				210 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	特になし		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	つつじヶ丘駅 北方490m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		中規模一般住宅が整然と建ち並び既成の住宅地域である。地域要因には特に大きな変動もなく、今後とも現状の良好な 住環境を維持するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +5.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		487,000 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		256,000 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つつじヶ丘駅ほか主要駅を最寄りとする住宅地で、概ね調布市西部とその周辺に及び地域である。 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。既存の準優良住宅地で閑静な住環 境にあり、所得の高い階層を中心に需要がある。供給も限られており、市場化した場合は高値取引が少なくない。近年 は総額との関係で分割されるケースもあり、土地値だけで8000万円前後の取引も見られるようになってきた。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		2 試算価格において採用した資料の信頼性は同等と認められるが、本件地域は宅用地としての取引が中心のため、土 地に対する投資採算性は相対的に低く、居住の快適性や利便性などが土地価格形成の主要な指標となっている。以上よ り実証的かつ市場参加者の特性を反映した比準価格を標準とし収益価格は参考に、さらに公示地、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) 公示規 格とし 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	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -1.5 -10.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 調布-35 408,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [104.0]	100 [86.9]	[105.0] 100	486,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 基準 地	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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +1.0 +7.0 0.0 0.0 0.0
	調布(都)-13 前年指定基準地の価格 450,000 円/㎡		[108.9] 100	100 [102.0]	100 [103.7]	[105.0] 100	486,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 451,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 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、 業況感は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。								
	-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 公示価格 円/㎡					[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。								
	変動率 年間 +8.0 % 半年間 %					[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。								