

鑑 定 評 価 書（令和6年地価調査）

令和6年7月3日提出
調布(都)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産	
調布(都)-15	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額		37,400,000 円		1㎡当たりの価格	353,000 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]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20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		調布市下石原三丁目2 9 番 6				地積 (㎡)		106 ()		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、アパート 等が見られる住宅地 域		南東4m市道		水道、 ガス、 下水		西調布 800m		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 90 m、西 60 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 8.2 m、奥行 約 13.0 m、規模				106 ㎡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 . 0 m市道		交通 施設		西調布駅 南東方800m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)
	地域要因の 将来予測		一般戸建住宅を中心にアパート等も見られる低層住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因は見られないことから、 当面は現状を維持するものと予測する。良好な住環境を反映し、地価は堅調に推移している。											
(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 353,000 円/㎡				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +4.0				
		収益還元法		収益価格 152,000 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		同一需給圏の範囲は、調布市及び隣接区・市の京王線沿線各駅を最寄りとする住宅地域である。需要の中心は、同一需 給圏内に居住し、都心へ通勤する給与所得者の一次取得であるが、都心部からの転入も多い。住環境や生活利便性も良 好なことから需要は安定しており、地価は堅調に推移している。中心となる価格帯は1 0 0 ㎡程度の土地で3 , 0 0 0 万円～4 , 0 0 0 万円、新築戸建住宅で4 , 5 0 0 万円～5 , 5 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		近隣地域は、一般戸建住宅の他にアパート等も見られるものの、投資採算性の高い地域ではない。主な需要者は自己使用 を目的とする個人であり、生活利便性や居住の快適性を重視した価格形成がなされている。したがって、市場参加者 の特性を反映した実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更に公示価格を規準とした価格及び指定基準 地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 準 と し た 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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	標準地番号 調布-7													
(9) 指 定 基 準 地 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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +31.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	調布(都)-1													
	前年指定基準地の価格													
	445,000 円/㎡													
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 337,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 緩やかな景気回復が続く中、都心への近接性等を反映し、調 布市周辺の不動産に対する需要は高く、地価は堅調に推移し 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動は認められない。西調布駅徒歩圏の住 環境の良好な住宅地域であり、今後も現状を維持するものと 予測される。								
						[個別的 要 因] 個別的要因に特段の変動は認められない。								
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 %													