

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)-7	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 下野 好弘
鑑定評価額	55,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	265,000 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]	210,000 円/m
(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 倍率種別	倍
(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		調布市深大寺北町五丁目4番23				地積 (㎡)	208 ()		法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地利用 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 L S2		中小規模一般住宅に 空地等も残る郊外の 住宅地域		南東4m市道	水道、 ガス、 下水	調布 3.3km			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 0 m、南 30 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 15.0 m、規模				210 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 4 m市道		交通 施設	調布駅 北東方3.3km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)				
	地域要因の 将来予測		最寄駅からはバス便利用となる既成の住宅地域である。中小規模の一般住宅等を中心とするが、周辺には農地等も残している。地域要因には特に大きな変動もなく、今後とも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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				265,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格				144,000 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、JR中央線沿線で、概ね調布市北部、三鷹市南部に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を中心に、他圏域からの一次取得者、賃貸住宅からの買換え層も含まれる。最寄駅からはバス便利用となるが、既存の住宅地で環境も保たれているため価格の値頃感から需給は堅調である。土地値は35～40坪前後の標準的な規模で3600万円前後、新築の戸建物件は5700万円前後の物件が需要の中心である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			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、本件地域は自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 価格 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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -0.5 +5.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 調布-12		公示価格	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{104.5}$	$\frac{104.0}{100}$	265,000							
(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 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	0.0 -1.0 +7.0 0.0 0.0 0.0
	調布(都)-8 前年指定基準地の価格			$\frac{103.7}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{105.9}$	$\frac{104.0}{100}$	264,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				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、業況感的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。									
	前年標準価格 256,000 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。									
	-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					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。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡														
変動率 年間 +3.5 % 半年間 %															