

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)-1 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)-1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額	79,200,000 円		1㎡当たりの価格		480,000 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]	370,000 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		調布市調布ヶ丘一丁目16番23				地積 (㎡)	165 ()	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 (50, 100) 準防 高度(1種)			
	1:1	住宅 L S2	一般住宅のほかにア パート等が見られる 住宅地域		南西5.2m市道		水道、 ガス、 下水	調布 1km	(その他) (60, 100)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 75 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5.2 m市道	交通 施設	調布駅 北方1km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防		
	地域要因の 将来予測	調布駅徒歩圏の成熟した住宅地域であり、特段の地域要因の変動は無く、当面は現状を維持するものと予測される。良好な住環境や生活利便性を反映し、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 					