

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
調布(都)-2 宅地-1

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	107,000,000 円		1㎡当たりの価格	510,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		調布市西つつじヶ丘二丁目1 1 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 15.0 m、規模				210 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		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 510,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 260,000 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などの各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からず見られる。総額との関係で分割されるケースもあり、土地値だけで8 0 0 0 万円前後の取引も顕在化している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		居住目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域の中から多数の信頼性のある取引を収集し得た。周辺には共同住宅等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。なかには収益を志向した売買も見られるが、基本的には居住を目的とした自用地としての取引が中心であるので、比準価格を標準として収益価格は参考に、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) 公示価格を標準とした	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 0.0	街路 -2.0		
	標準地番号 調布-35								交通 0.0	交通 -1.5			
(9) 指定からの検討	公示価格		[102.4]	100	100	[105.0]	506,000	内訳	環境 0.0	環境 -9.0			
	430,000 円/㎡		100	[104.0]	[87.8]	100			画地 +4.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
	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	街路 -4.0
	調布(都)-13										交通 0.0	交通 +1.0	
前年指定基準地の価格		[109.8]	100	100	[105.0]	510,000	環境 0.0	環境 +12.0					
490,000 円/㎡		100	[102.0]	[108.6]	100		画地 +2.0	行政 0.0					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	一般的要因	輸出や鉱工業生産に米国の関税引上げに伴う駆け込みがあるが、基調は横ばい圏内。企業収益は改善傾向で、業況感は概ね良好である。						
	継続 新規						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が弱まったが、しばらくは同様で推移するだろう。					
	前年標準価格 487,000 円/㎡							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。				
	-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	標準地											
	公示価格		円/㎡										
	変動率	年間 +4.7 %	半年間	%									