

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	愛生不動産鑑定事務所
調布(都) - 5	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 孝二

鑑定評価額	70,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	427,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 1 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	330,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 22 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		調布市西つつじヶ丘一丁目 5 7 番 7 0					地積 (㎡)	164 ( )	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 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な分譲住宅地域		南5 m 市道	水道、 ガス、 下水	つつじヶ丘1.1 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m							標準的使用		低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、		奥行 約 15 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	つつじヶ丘駅北西方 1.1 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅から徒歩圏内の中規模一般住宅が建ち並び閑静な分譲住宅地域として成熟している。今後も特段の地域要因の変化もなく、当分の間、現状を維持していくものと思料する。											
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 427,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 211,000 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	同一需給圏は調布駅及び隣接の世田谷区及び隣接市の京王線沿線各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏のうち調布市内の居住者が過半を占め、同一需給圏外からの転入者も見られる。旧来からの住宅地で堅調な住宅需要に支えられ、需要は旺盛である。土地は、1 0 0 ㎡程度で 4 0 0 0 万円から 5 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件では 6 0 0 0 万円から 7 0 0 0 万円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	近隣地域は、つつじヶ丘駅から徒歩圏の戸建低層住宅が建ち並び住宅地域であり、評価対象地のように自用の戸建住宅で土地価格に相応する収益賃料は形成できない。土地所有者が有効活用で収益物件を建てるのみで外部からの収益を求めている取引は少ない。よって、自用の取引が主であるため、取引価格に基づく比準価格を標準として収益価格を参考程度に止め、標準地、指定基準地との検討も踏まえて、表記の鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 調布	- 35							準 交通 0.0	域 交通 +4.5			
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[102.7]	100	100	[105.0]	427,000	補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	化 環境 0.0	要 環境 -1.0			
	430,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[104.5]	100				補 画地 +4.0	因 行政 0.0			
									正 行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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	街路 0.0	地 街路 +2.0		
	調布(都)	- 13							準 交通 0.0	域 交通 -7.0			
	前年指定基準地の価格		[109.8]	100	100	[105.0]			化 環境 0.0	要 環境 +37.0			
	490,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[130.0]	100	426,000	補 画地 +2.0		因 行政 0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 405,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 低金利および歴史的円安傾向から抜け出し金利の上昇、物価の上昇及びコスト高が著しいが、不動産市場はいまだに上昇傾向にある。	〔地域要因〕 最寄駅から徒歩圏内の戸建住宅等が建ち並び住宅地域で需要は底堅い。金利動向が注視されるものの、地価は概ね堅調である。	〔個別的要因〕 東側接面道路の宅地であり、画地規模は標準的な規模であり、特段の変化は把握されない。							
	- 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 -												
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率 年間 +5.4 % 半年間 %												