

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 鑑定法人エイ・スクエア
調布(都) - 6	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 矢野 知英子

鑑定評価額	33,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	303,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	245,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		調布市深大寺南町五丁目 2 2 番 1 0					地積 (㎡)	110	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)			
	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域		南東4 m 市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘2.4 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 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 12.5 m、奥行 約 8.5 m、規模			110 ㎡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、4 m 市道	交通施設	つつじヶ丘駅西方2.4 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、最寄駅からバス利用の一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域として成熟している。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される。										
(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		303,000 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	同一需給圏はバス利用の調布市北部、三鷹市南部の住宅地域である。主たる需要者の中心は、上記圏内に居住し、都内へ通勤するサラリーマン層等が考えられる。当該地域は、バス利用であるものの、住環境は概ね良好であり、相応の需要が見込まれる。市場での中心価格帯としては、新規に分譲開発した場合の土地の規模は1 0 0 ㎡の土地で3 , 2 0 0 万円前後、新築戸建住宅の総額は4 , 5 0 0 ~ 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	当該地域の主な需要者は戸建の自己所有目的の個人であり、取引の実態を反映した比準価格は規範性を有する。一方収益価格は理論的な価格であるが、低層住宅地に存するため経済合理性に見合う賃料収入を得ることが困難であり、やや低位に求められた。よって、本件では取引事例に基づく比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	- 39							交通 0.0	環境 0.0	要 環境 +8.0	
	公示価格	318,000 円 / ㎡	[102.8] 100	100 [102.0]	100 [110.2]	[104.0] 100	302,000		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	地域要因	街路 0.0
	調布 (都)	- 8							交通 0.0	環境 0.0	要 環境 -1.0	
	前年指定基準地の価格	280,000 円 / ㎡	[106.1] 100	100 [104.0]	100 [98.5]	[104.0] 100	302,000		画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 285,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	緩やかな景気回復が続く中、都心への接近性等を反映し、調布市周辺の不動産に対する需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している。						
	- 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				〔地域要因〕	最寄駅からバス利用の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、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。						
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	方位の優位性はあるが、地域内においてほぼ標準的な画地である。特に個別的要因の変動はなく、市場競争力は普通程度と考えられる。						
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %									