

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アセットアドバンス |
| 調布(都) - 8 | 東京都 | 多摩第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 粕谷 明子 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 47,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 297,000 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 1 日 | (6) 路線 価 | [令和 7年1月] | 235,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7 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 | | 調布市深大寺東町六丁目 2 9 番 1 9 | | | | | 地積 (㎡) | 161 | 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 : 1.2 | 住宅 L S 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | | 南東 4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 調布 3.8 km | | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 12 m、奥行 約 13.5 m、 | | | 規模 160 ㎡程度、 | | 形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | | 街路 | 基準方位 北 4 m 市道 | 交通施設 | 調布駅北方 3.8 km | | 法令規制 | 1 低専 (40,80) 高度 (1種) |
| | 地域要因の将来予測 | | 最寄駅から徒歩圏外のバス便利用地域であるが、郊外の閑静な住宅地域として、当面は現状を維持して安定的に推移していくものと予測する。 | | | | | | | | |
| (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 297,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 125,000 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及び J R 中央線沿線駅からバス便利用圏の調布市北部の住宅地域。需要者は同一需給圏の居住者を中心に隣接市区に居住するサラリーマン世帯等が中心である。当該地域はバス便利用圏であるがバスの運行本数は比較的多く、また、住環境は良好であり、市内においても地価に割安感があることから需要は引き続き堅調である。市場において中心となる価格帯は、土地 3 5 坪程度では 3 , 5 0 0 万程度、新築戸建は 5 , 0 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 | 近隣地域は、アパート等もみられるが、自用の戸建住宅を中心とした取引が多く、賃料獲得を目的とした賃貸収益性よりも資産性や居住の快適性、利便性等を重視した取引が多いため地価形成における収益性の影響は僅少である。したがって、収益価格よりも比準価格が市場の実態をより強く反映しており、説得力を有する。本件においては比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 標準地番号 | - 9 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 294,000 円 / ㎡ | [101.0] 100 | 100 [104.0] | 100 [100.0] | [104.0] 100 | 297,000 | | | | |
| (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 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / ㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 | | | 価格変動形成要因の | 住宅ローン金利の動向による需要の変化に留意が必要であるが、調布市内の人口は緩やかに増加、地価も上昇傾向が継続している。 | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | | | | 280,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| | - 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 | 画地規模が比較的大きい戸建住宅を中心とした住宅地域である。地域要因に特段変動はみられない。 | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 調布 - 9 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | | 294,000 円 / ㎡ | | 個別的要因に変動はない。画地規模、街路条件等は地域の概ね標準である。 | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +6.1 % | 半年間 +1.0 % | | | | | | | | |