

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセトリサーチ
調布(都) - 9	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 小川 智達

鑑定評価額	68,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	576,000 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]	430,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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 2 8 番 4				地積 (㎡)	( 119 )	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) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地域		南 4 m 市道	水道、 ガス、 下水	調布600 m		(60,100)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 35 m、南 100 m、北 25 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 ㎡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	調布駅北東方600 m		法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	地域要因の将来予測		交通接近性に優れた住宅地域であり、今後も同様な住宅地域として推移するものと予測される。地価は上昇傾向が続くものと予測される。							
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 576,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 322,000 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沿線における徒歩圏の住宅地域であり、主な需要者は調布市及びその周辺地域に居住する一次取得者や買換取得者である。当該地域は、人気が高い調布駅より徒歩約 7 ～ 8 分に位置する戸建住宅・アパートが見られる住宅地域である。住環境は良好であるため需要は多い地域である。需要の中心価格帯は、土地は 5 千万円台、新築戸建住宅は 8 千万円台である。								
(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住宅として個人購入であり、基準容積率は 1 0 0 % であるため、収益価格は比準価格よりも低位に求められた。比準価格は規範性の高い取引事例から求められた実証性の高い価格であり、説得力を有する。当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、居住の快適性を重視する需要が多いため、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価 示準格 価とし 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	標準街路 0.0	地域街路 0.0
	標準地番号 調布	- 1							標準交通 0.0	地域交通 -1.0
	公示価格 470,000 円 / ㎡	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [ 86.2]	[105.0] 100	578,000	標準画地 +2.0		要因行政 -1.0	
(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	標準画地 0.0	地域画地 +2.0
	調布(都)	- 1							標準交通 0.0	地域交通 -4.0
	前年指定基準地の価格 480,000 円 / ㎡	[106.7] 100	100 [104.0]	100 [ 90.1]	[105.0] 100	574,000	標準行政 0.0		要因行政 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 528,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	建築費上昇の影響が懸念されるものの、令和 3 年から地価水準の上昇傾向が継続している。				
	- 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〕	地域要因の変動は特になし。調布駅から徒歩約 7 ～ 8 分の住宅地域であり需要は高く、直近の地価水準は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 %							