

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) - 10	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	70,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	427,000 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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	330,000 円 / ㎡
(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				調布市菊野台二丁目 9 番 3 2				地積 (㎡)	166	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		中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域		南東6 m 市道		水道、ガス、下水	柴崎500 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 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		特にない		街路 基準方位北、6 m 市道		交通施設 柴崎駅南西方500 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)		
	地域要因の将来予測		交通接近性の良好な中規模一般住宅等の建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。良好な住環境を反映して地価は堅調に推移している。										
(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 427,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 213,000 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		同一需給圏は概ね調布市内及び府中市東部、狛江市北西部等の圏域に存する京王線を最寄り駅とする住宅地域。需要者の中心は調布市及び隣接市等の居住者が大半で、賃借からの買替え需要も見受けられる。住宅需要は交通利便性が良好であることから需要は多い。土地は1 2 0 ㎡で5 , 0 0 0 万円 ~ 5 , 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅では6 , 0 0 0 万円 ~ 7 , 0 0 0 万円前後程度が多い。											
(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) 公規価示準格価と格しをた	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	地域 街路 -4.0		
	標準地番号	調布 - 15								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	公示価格	407,000 円 / ㎡		[103.5]	100	100	[104.0]			化 環境 0.0	要 環境 +5.0		
				100	[102.0]	[ 99.8]	100	430,000		補 画地 +2.0	因 行政 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 街路 0.0	地域 街路 -4.0		
	調布 (都)	- 13								準 交通 0.0	域 交通 +2.5		
	前年指定基準地の価格			[109.8]	100	100	[104.0]			化 環境 0.0	要 環境 +30.0		
		490,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[127.9]	100	429,000		補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 402,000 円 / ㎡				価格変動形成要因の	〔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〕 特段の地域変動はない。最寄駅徒歩6分程度の住宅地域にあり、接近性が良好なことから需要は堅調である。							
	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無く、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	+6.2 %	半年間	%								