

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) - 14	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 粕谷 明子

鑑定評価額	43,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	330,000 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]	260,000 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				調布市富士見町一丁目 2 3 番 5				地積 (㎡)	( 133 )	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 : 2		住宅 L S 2		中小規模の住宅が建ち並び住宅地域		南西 4 m 市道		水道、ガス、下水		西調布 660 m		( その他 )				
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 10 m、南 30 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 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡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		西調布駅北東方 660 m		法令規制 1 低専 (40,80) 高度 (1種)				
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域であり、特段の変動要因もみられないことから、当面は現状を維持して推移していくものと思われる。														
(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 330,000 円 / ㎡													
		収益還元法		収益価格 164,000 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		同一需給圏は調布市及び隣接する府中市のうち、京王線沿線駅の徒歩圏の住宅地域である。需要者は同一需給圏の居住者が多いが、都心部へ通勤する同一需給圏外のサラリーマン世帯等も考えられる。付近には調布飛行場があるが最寄駅まで徒歩 8 分程度の住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。市場において中心となる価格帯は、土地は 1 0 0 ㎡程度で 3 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 5 , 0 0 0 万円 ~ 5 , 5 0 0 万円程度となっている。															
(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、指定基準地及び周辺標準地との均衡にも留意して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 街路 0.0		地 街路 0.0	
	標準地番号 調布 - 4													準 交通 0.0		域 交通 +1.0	
	公示価格 352,000 円 / ㎡		[104.0] 100		100 [101.0]		100 [114.1]		100 100		330,000			化 環境 0.0		要 環境 +13.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 調布(都) - 1		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 街路 0.0		地 街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 480,000 円 / ㎡		[106.7] 100		100 [104.0]		100 [154.5]		100 100		331,000			準 交通 0.0		域 交通 0.0	
														化 環境 0.0		要 環境 +50.0	
(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 311,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の		〔 一 般 的 要 因 〕		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。								
	- 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 〕		最寄駅から徒歩圏内の区画整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円 / ㎡				〔 個 別 的 要 因 〕		画地規模、街路条件は概ね標準的である。個別的要因に変動はない。								
	変動率		年間 +6.1 % 半年間 %														