

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
調布(都)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産	
調布(都)-15	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額	39,500,000 円		1㎡当たりの価格		373,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	290,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月20日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		調布市下石原三丁目2 9 番 6				地積 (㎡)	106 ()	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 W2		一般住宅、アパート 等が見られる住宅地 域		南東4m市道	水道、 ガス、 下水	西調布 800m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 60 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 8.2 m、奥行 約 13.0 m、規模				106 ㎡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 4 . 0 m市道	交通 施設	西調布駅 南東方800m	法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	一般戸建住宅を中心としてアパート等もみられる住宅地域である。地域要因に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持して推移するものと予測する。良好な住環境を反映し、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		373,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		147,000 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、調布市及びその周辺市内の京王線沿線各駅を最寄りとする住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一般個人の一次取得者層であるが、周辺地域からの転入も認められる。駅徒歩圏の住宅地の需給は堅調で、市場は安定している。需要の中心となる価格帯は、1 2 0 ㎡程度の土地で4 , 0 0 0 万円～5 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で5 , 0 0 0 万円～6 , 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		近隣地域は一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等も散見されるものの投資採算性の高い地域ではない。取引の中心は自己利用目的の取引であり、収益性よりも居住の快適性や生活の利便性が重視される住宅地域である。したがって、市場参加者の特性を反映した実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、更に公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)	公 示 規 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地 標準地番号 調布-7		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 0.0
		公示価格 380,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[104.0] 100	373,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +2.0 環境 +6.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9)	指 定 か ら の 検 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 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +2.0
		前年指定基準地の価格 480,000 円/㎡		[106.7] 100	100 [104.0]	100 [137.3]	[104.0] 100	373,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +1.0 環境 +32.0 行政 +1.0 その他 0.0
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 353,000 円/㎡			価格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	緩やかな景気回復が続く中、都心への近接性等を反映し、調布市周辺の不動産に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。					
		-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	地域要因に特段の変動は認められない。西調布駅徒歩圏の住環境の良好な住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測される。					
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に格別の変動要因はない。					
		変動率 年間 +5.7 % 半年間 %										