

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)-1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額	69,600,000 円		1㎡当たりの価格		422,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	330,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		調布市調布ケ丘一丁目16番23				②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)				
	1:1	住宅 L S2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	南西5.2m市道	水道、ガス、下水	調布 1km	(その他) (60, 100)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 75 m		②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.2m市道	交通施設	調布駅 北方1km	法令規制	1 低専 (60, 100) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	調布駅徒歩圏の成熟した住宅地域であり、特段の地域要因の変動は無く、当面は現状を維持するものと予測される。良好な住環境や生活利便性を反映し、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			422,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			195,000 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	同一需給圏の範囲は、調布市及び隣接区・市の京王線沿線各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要の中心は、同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する給与所得者の一次取得であるが、都心部からの転入も多い。都心へのアクセスも良く、生活利便性も良好なことから、需要は旺盛で地価は堅調に推移している。中心となる価格帯は100㎡程度の土地で4,000万円～5,000万円、新築戸建住宅で6,000万円～7,000万円程度である。										
(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、低層戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等も見られるものの、投資採算性の高い地域ではない。主な需要者は自己使用を目的とする個人であり、生活利便性や居住の快適性を重視した価格形成がなされている。したがって、取引価格に基づく実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、前年標準価格及び代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	調布-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	411,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	422,000		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 行政 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きが見られ、地価は回復から上昇基調にある。ただし、ウクライナ情勢等による原材料価格高騰の影響が懸念される。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。調布駅徒歩圏の住宅地域では、生活利便性の向上を反映し、地価の上昇傾向が続いている。						
	前年標準価格 403,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は認められない。						
	①-2 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 調布-13										
	公示価格 411,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +4.7 %	半年間 +2.7 %								