

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
調布(都)-1 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)-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		73,400,000 円		1㎡当たりの価格	445,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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16番23				地積 (㎡)		165 ()		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)							
	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	範囲		東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 75 m				標準的使用		低層住宅地										
	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												
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		基準方位 北 5 . 2 m市道		交通 施設		調布駅 北方1km		法令 規制		1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)		
	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										445,000 円/㎡					
		収益還元法		収益価格										216,000 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を最寄りとする住宅地域である。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安定しており、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、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、収益価格を参考に留め、前年標準価格や代表 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 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 調布-13		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 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 432,000 円/㎡		[103.0] 100		100 [104.0]		100 [100.0]		[104.0] 100		445,000								
(9) 公 示 規 準 と し た 価 格	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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 422,000 円/㎡ -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 432,000 円/㎡ 変動率 年間 +5.5 % 半年間 +3.0 %																		
	[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。																		
	[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、駅周辺環境の向上を反映し、地価の上昇傾向が継 続している。																		
	[個別的 要 因] 個別的要因に特段の変動は認められない。																		