

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社TAIGAコンサルティング
調布(都)-2	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 太田 保代
鑑定評価額	92,400,000 円		1㎡当たりの価格	442,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 350,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月22日	(5)価格の種類	正常価格	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	調布市西つつじヶ丘二丁目1番5				地積 (㎡)	209 ()	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) (その他)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘 490m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 0 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 14.0 m、奥行約 15.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 6 m市道	交通施設	つつじヶ丘駅 北方490m	法令 1低専 高度(1種) (40, 80) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、特段の変動要因も見られないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測される。						
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	442,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	194,000 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	同一需給圏は概ね京王線沿線の調布市及びその隣接市の最寄駅から徒歩圏内に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層及びマンション等からの買換層であるが都内等からの転入も見られる。当該地域は最寄駅への接近性に優れ、画地規模の大きな住宅が建ち並び区画整然とした閑静な住宅地域で、需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。土地の中心価格帯は画地規模 120㎡程度で5,000万円~6,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	つつじヶ丘駅から徒歩圏内の利便性に優れた住環境良好な住宅地域であり、市場における取引の中心は自用の低層の戸建住宅である。周辺では賃貸用のアパート等も見受けられるが、主な需要者層は対象地が有する収益性よりも居住の快適性、利便性を重視するものと考えられる。したがって、これらの市場の特性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、指定基準地の価格との均衡性にも留意しつつ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	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	街路 0.0 地域要因 街路 -1.0
	標準地番号 調布-35	公示価格 383,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 [104.0]	100 [88.3]	100 [105.0] / 100	441,000	交通 0.0 交通 -2.0 環境 0.0 環境 -9.0 画地 +4.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	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	街路 0.0 地域要因 街路 -4.0
	調布(都)-13	前年指定基準地の価格 375,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 [100.0]	100 [90.2]	100 [105.0] / 100	439,000	交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 -6.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 436,000 円/㎡	[一般的] 海外情勢等の影響が懸念されるなか、景気は持ち直しの動きが見られる。調布市の人口は微増、建築着工は今年に入り増加傾向にある。 [地域] 最寄駅からの接近性に優れた、閑静な住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持していくものと予測される。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				
	-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/㎡					
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %					