

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産市場科学研究所
調布(都) — 5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 浅利 隆文

鑑定評価額	61,800,000 円	1㎡当たりの価格	377,000 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]	300,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					調布市西つつじヶ丘一丁目57番70		②地積(㎡)	164	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(40,80)高度(1種)(その他)						
	1:1.5	住宅W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な分譲住宅地域	南5 m市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘1.1 km								
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m					②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項		特になし		街路	基準方位北5 m市道	交通施設	つつじヶ丘駅北西方1.1 km	法令規制	1 低専(40,80)高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅から徒歩圏内の中規模一般住宅が建ち並び閑静な分譲住宅地域として成熟している。特段の地域要因変化もなく、当分の間は、現状を維持していくものと思料する。												
(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 377,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 163,000 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、主に調布市及び隣接市の京王線沿線に存する駅徒歩圏内の住宅地域である。主たる需要者の中心は、上記圏内に居住し、都内へ通勤するサラリーマン層等が考えられる。当該地域は、最寄駅から徒歩圏内にあり相応の需要が見込まれる。市場での中心価格帯は、新規に開発分譲した場合の土地の規模は30坪前後、その中心価格帯は120万円～130万円/坪前後、土地総額は4,000万円前後で、新築戸建住宅の総額は5,500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	2 試算価格に適用された資料の規範性は同等と考えられる。近隣地域の状況は、中規模一般住宅が建ち並び閑静な分譲住宅地域が形成されているものの、土地取引は、主に自己居住目的の取引が中心であり、市場参加者にとって、居住快適性や利便性が土地価格形成の主要な指標となっている。よって、実証的かつ市場参加者の行動を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に止め、指定基準地及び近隣の標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	調布	— 35	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 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 +5.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	383,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [104.0]	100 [104.0]	[105.0] 100	373,000							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	調布(都)	— 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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +7.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	375,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[105.0] 100	374,000							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 374,000 円/㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、企業収益は、一部に弱さがみられるものの、景気は改善している。							
	①ー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〕	最寄駅から徒歩圏内の戸建住宅等が建ち並び住宅地域で、需要は概ね底堅い。依然コロナ禍ではあるものの、地価は概ね堅調である。							
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %			〔個別的要因〕	方位の優位性はあるが、地域内においてほぼ標準的な画地である。特に個別的要因の変動はなく、市場競争力は普通程度と考えられる。							