

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社菊地不動産鑑定
調布（都） - 6	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 菊地 宏

鑑定評価額	29,200,000 円	1㎡当たりの価格	265,000 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]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	調布市深大寺南町五丁目2番10				地積 (㎡)	110	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)	
	1.5:1	住宅 W 2	一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域	南東4 m 市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘2.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 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 12.5 m、奥行 約 8.5 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北、4 m 市道	交通施設	つつじヶ丘駅西方2.4 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅に空地等も見られる住宅地域で、今後も同様の地域と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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	265,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	131,000 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、バス利用の調布市北部、三鷹市南部の住宅地域の範囲。需要者は調布市、隣接市・区及び都心を中心に活動するサラリーマン層が中心。住環境はやや良好で、小規模の開発分譲が継続的に行われ徐々に住宅地としての熟成度が増している。取引は、規模35坪程度、新築の戸建住宅で4,200万~4,900万円、戸建用住宅地で2,700万~3,400万円程度が需要の中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算過程に於いて採用した各種資料の相対的信頼性は同等と認められ、2 試算価格は適正に査定されていると判断される。近隣地域は居住の快適性等が重視される住宅地域で土地価格に見合う資料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。共同住宅等の収益物件も見られるが自用の目的での取引が中心の地域であることから、比準価格を中心に収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	標準地番号 調布 - 39						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	公示価格 279,000 円/㎡	[101.0] 100	100	100	[104.0] 100	266,000	化 環境 0.0 要 環境 +6.0	
		100	[102.0]	[108.1]	100		補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0	
	調布（都） - 8						準 交通 0.0 域 交通 -1.5	
	前年指定基準地の価格	[102.4] 100	100	100	[104.0] 100	264,000	化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	254,000 円/㎡	100	[104.0]	[98.5]	100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 260,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	要因	要因	
	- 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	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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 -						準 交通 0.0 域 交通 -1.5	
	公示価格 円/㎡	[102.4] 100	100	100	[104.0] 100	264,000	化 環境 0.0 要 環境 0.0	
		100	[104.0]	[98.5]	100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響等により先行き不透明な状況にあるが、住宅等需要は地域により異なるものの概ね堅調に推移。 利便性のやや劣るバス利用の住環境のやや良好な住宅地域で需要は普通程度。地価は一般的要因等の影響でやや上昇傾向で推移。 南東道路で日照等が優る。個別的要因に変動はない。						