

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	ビジョンリアルティ株式会社	
調布(都)-7	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	下野 好弘
鑑定評価額	51,600,000 円		1㎡当たりの価格	248,000 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]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	調布市深大寺北町五丁目4番23				地積 (㎡)	208	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								
	1:1	住宅LS2	中小規模一般住宅に空地等も残る郊外の住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	調布3.3km	1低専(40,80)高度(1種) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西100m、南50m、北100m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約15.0m、規模210㎡程度、形状 正方形												
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北4m市道	交通施設	調布駅北東方3.3km 法令規制 1低専(40,80)高度(1種)							
	地域要因の将来予測	最寄駅からはバス利用となる既成の住宅地域である。中小規模の一般住宅等を中心とするが、周辺には農地等も残している。地域要因には特に大きな変動もなく、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。												
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				248,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格				124,000 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	同一需給圏は京王線、JR中央線沿線で、概ね調布市北部、三鷹市南部に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を中心に、他圏域からの一次取得者、賃貸住宅からの買換え層も含まれる。最寄駅からはバス利用となるが、既存の住宅地で環境も保たれているので価格の値頃感から需要も高まっている。土地値は35~40坪前後の標準的な規模で3500万円前後、新築の戸建物件は5000万円前後の物件が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域の中から多数の信頼性のある取引を収集し得た。周辺には共同住宅等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。なかには収益を志向した売買も見られるが、基本的には居住を目的とした自用地としての取引が中心であるので、比準価格を標準として収益価格は参考に、公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	調布-12								交通	0.0	環境	交通	-0.5
	公示価格	248,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [103.5]	[104.0] 100	247,000			環境	0.0	画地	環境	+4.0
										行政	0.0	行政	行政	0.0
										その他	0.0	その他	その他	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	調布(都)-8	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	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	254,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [104.0]	100 [104.9]	[104.0] 100	248,000			交通	0.0	環境	交通	-1.0
										環境	0.0	画地	環境	+6.0
										行政	0.0	行政	行政	0.0
										その他	0.0	その他	その他	0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]				国内の景気は、新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇の影響などから一部に弱めの動きもみられるが、基調としては持ち直している。					
	前年標準価格	242,000 円/㎡			[地域要因]				地域要因に特に変化は見られない。地域内の地価水準は、昨年に比べると上昇基調を強めているおり、しばらくは同様に推移するだろう。					
	-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		[個別的要因]				不動産の優劣及び競争力の程度に、特に変動はない。						
	標準地番号	公示価格 円/㎡		変動率		年間	+2.5 %	半年間	%					