

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットリサーチ
調布(都) - 8	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 小川 智達

鑑定評価額	41,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	260,000 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]	205,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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		調布市深大寺東町六丁目 2 9 番 1 9					地積 (㎡)	161 ()	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 : 1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南東4 m 市道	水道、ガス、下水	調布3.8 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13.5 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路市道	基準方位北、4 m	交通施設	調布駅北方3.8 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)	
	地域要因の将来予測	最寄駅からバス利用圏の住宅地域であり、今後も同様な住宅地域として推移するものと予測される。地価はやや上昇傾向が続くものと予測される。										
(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 260,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 119,000 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沿線におけるバス利用圏の住宅地域であり、主な需要者は調布市及びその周辺地域に居住する一次取得者や買換取得者である。当該地域は、調布駅からバス利用圏であるものの、バス便が充実しており、住環境は良好である。深大寺地区として地域の名声があり、根強い購買層が存在するため、需要は底堅い地域である。需要の中心価格帯は、土地は3千万円台、新築戸建住宅は4～5千万円前半である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の主な需要者は戸建住宅購入の個人であり、基準容積率80%であるため、収益価格は比準価格よりも低位に求められた。比準価格は規範性の高い取引事例から求められた実証性の高い価格であり、説得力を有する。当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、居住の快適性を重視する需要が多いため、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	■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 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
	標準地番号 調布 - 9 公示価格 257,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	260,000					
(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	対象基準地の比準価格 (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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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			価格変動形成要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響によって下落傾向となっていたが、令和2年の夏頃から地価水準は回復傾向にある。						
	■継続 □新規 前年標準価格 254,000 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 - 9											
	公示価格 257,000 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 +1.2 %									