

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)-9	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 下野 好弘	印
鑑定評価額	52,700,000 円		1 m ² 当たりの価格		443,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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				倍率種別	

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 調布市調布ヶ丘一丁目2 8 番 4					②地積 (㎡)	119 ()	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 (50, 100) 準防 高度1種			
	1:1.2	住宅 W2	中小一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	調布 600m		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 35 m、南 100 m、北 25 m					②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡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 4 m市道	交通施設	調布駅 北東方600m		法令 規制	1 低専 高度1種 (60, 100) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中規模の一般住宅を中心とした、最寄駅に近い環境の良い住宅地域である。調布駅再開発により利便性の良いエリアの需要が高まっており、地価は引き続き堅調に推移すると予測する。								
(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 +5.0				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 443,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格 261,000 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調布駅などの主要駅を最寄りとする住宅地で、概ね調布市南部とその周辺に及ぶ地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を中心に、他圏域からの買換え層も含まれる。コロナ不況の影響下にはあるが、調布駅の駅前再開発の完成に伴いその利便性や住環境が再認識されて、取引はここ数年、堅調を維持している。土地値は標準的な規模で4 0 0 0万円程度、新築の戸建物件は6 0 0 0万円前後の物件が需要の中心となっている。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 2 試算価格において採用した資料の信頼性は同等と認められるが、本件地域は自宅用地としての取引が中心のため、土地に対する投資採算性は相対的に低く、居住の快適性や利便性などが土地価格形成の主要な指標となっている。以上より実証的かつ市場参加者の特性を反映した比準価格を標準として収益価格は参考に、さらに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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 調布-1		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 385,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{91.6}$	$\frac{105.0}{100}$	441,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -0.5 環境 -7.0 行政 -1.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 調布(都)-1		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	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 392,000 円/㎡		$\frac{102.8}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{92.0}$	$\frac{105.0}{100}$	442,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -4.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 428,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内の景気は新型コロナの影響から引き続き厳しい状態にあるが、企業収益や業況感などは改善し、基調としては持ち直している。						
	①-2 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] 地域要因に特に変化は見られない。景気の減退による不透明感が漂うが、地域内の地価水準は、横這いから上昇傾向で推移している。						
	②変動率 年間 +3.5 % 半年間 %				[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。						