

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		調布市菊野台二丁目9番32					地積 (㎡)	166 ()		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)				
	1:1.5		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域		南東6 m 市道		水道、ガス、 下水		柴崎500 m					
(2)近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m					標準的使用		低層住宅地						
	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					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない			街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	柴崎駅南西方500 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)				
	地域要因の将来予測		交通接近性に優れた住宅地域であり、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)最も有効使用の判定	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		372,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格		196,000 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徒歩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、柴崎駅より徒歩約6分に位置する戸建住宅・アパートが見られる住宅地域である。交通接近条件に優れており、住環境は良好であるため需要は多い地域である。需要の中心価格帯は、土地は4千万円台、新築戸建住宅は6千万円台である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート等も見られるものの、主な需要者は戸建住宅の個人購入であり、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、指定基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)公規価示準格価と格しをた	□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	街路	0.0	地 域	街路	-4.0		
	標準地番号								準	交通	0.0	要 因	交通	-0.5		
	調布 - 15								化	環境	0.0	要 因	環境	+4.0		
	公示価格		[101.0]	100	100	[104.0]	371,000		補	画地	+2.0	正	行政	0.0		
358,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[99.3]	100	正			行政	0.0	その他	0.0				
						その他			0.0							
(9)指か定ら基の準換地討	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 訳	標準	街路	0.0	地 域	街路	-4.0		
	調布(都) - 13								準	交通	0.0	要 因	交通	+1.0		
	前年指定基準地の価格		[100.5]	100	100	[104.0]	371,000		補	環境	0.0	要 因	環境	+9.0		
	375,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[105.7]	100			正	画地	0.0	行政	0.0			
						正			行政	0.0	その他	0.0				
(10)対年対象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 状 成 況 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、昨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 365,000 円 / ㎡					(地 域 要 因)	地域要因の変動は特にない。最寄駅から徒歩約6分の住宅地域であり需要は底堅い。直近の地価はやや上昇傾向にある。									
	- 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						(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 +1.9 %	半年間 %													