

## 鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出  
調布(都)-11 宅地-1

|          |              |        |          |               |             |
|----------|--------------|--------|----------|---------------|-------------|
| 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)-11 | 東京都          | 多摩第2   | 氏名       | 不動産鑑定士        | 下野 好弘       |
| 鑑定評価額    | 48,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |               | 390,000 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] | 300,000 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           |
|            |              |          |             |        | 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                                                    |                                                                                                                                                                                                                                | 調布市小島町三丁目 1 7 番 1 4                                                             |                     |                  |                                                                          | 地積 (㎡)           | 123 ( )        | 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)                                     |                        |                                                     |  |
|                             | 1:1.5                                                               | 住宅 W2                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 | 一般住宅にアパート等も見られる住宅地域 |                  | 北東4.5m市道                                                                 | 水道、ガス、下水         | 調布 820m        |         | (その他)                                                      |                        |                                                     |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                  | 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |                     |                  | 標準的使用                                                                    | 低層住宅地            |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                           |                                                                                                                                                                                                                                | 間口 約 9.3 m、奥行 約 13.4 m、規模                                                       |                     |                  |                                                                          | 123 ㎡程度、形状 長方形   |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
|                             | 地域的特性                                                               | 特記事項                                                                                                                                                                                                                           | 特になし                                                                            |                     | 街路               | 基準方位 北 4.5 m市道                                                           | 交通施設             | 調布駅 南西方820m    |         | 法令規制                                                       | 1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種) |                                                     |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                           |                                                                                                                                                                                                                                | 中小規模一般住宅のほかアパート等も混在する既成の住宅地域である。調布駅再開発の影響を受け需要が高まっているが、しばらくは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 +1.0        |         |                                                            |                        |                                                     |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                             |                                                                                                                                                                                                                                | 比準価格 390,000 円/㎡                                                                |                     |                  |                                                                          |                  |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
|                             | 収益還元法                                                               |                                                                                                                                                                                                                                | 収益価格 191,000 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のほか各駅を最寄りとする住宅地で、概ね調布市中心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。調布駅の駅前再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、堅調さを維持している。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だが、最近では 7 0 0 0 万円台の取引も見られる。 |                                                                                 |                     |                  |                                                                          |                  |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
| (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) 公示標準価格とした               | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 調布-23                                        |                                                                                                                                                                                                                                | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                   | 街路 -1.0<br>交通 +3.0<br>環境 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |  |
|                             | 公示価格 404,000 円/㎡                                                    |                                                                                                                                                                                                                                | [ 102.0 ]<br>100                                                                | 100<br>[ 101.0 ]    | 100<br>[ 106.0 ] | [ 101.0 ]<br>100                                                         | 389,000          |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
| (9) 指定からの基準地検討              | 指定基準地番号 調布(都)-1                                                     |                                                                                                                                                                                                                                | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                   | 街路 +1.0<br>交通 -2.0<br>環境 +5.0<br>行政 +1.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 403,000 円/㎡                                              |                                                                                                                                                                                                                                | [ 104.7 ]<br>100                                                                | 100<br>[ 104.0 ]    | 100<br>[ 105.0 ] | [ 101.0 ]<br>100                                                         | 390,000          |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 374,000 円/㎡                      |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                     | 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。 |                  |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
|                             | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>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。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。  |                  |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |
|                             | 変動率 年間 +4.3 % 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。                                       |                  |                |         |                                                            |                        |                                                     |  |