

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアドバンス
調布(都) — 13	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 粕谷 明子

鑑定評価額	38,500,000 円	1㎡当たりの価格	377,000 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 25 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					調布市東つつじヶ丘二丁目25番62					②地積 (㎡)	102	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 (40,80) 高度(1種) (その他)							
	1:1.5	住宅 W 2		一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		北4 m 市道		水道、 ガス、 下水	つつじヶ丘450 m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 50 m、南 25 m、北 20 m					②標準の使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		東方の入間川沿い付近の地下は東京外環道トンネル(大深度)工事エリア		街路		基準方位北、4 m市道		交通施設		京王線「つつじヶ丘」駅南東方450 m		法令		1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅等が区画整然と建ち並ぶ既成の住宅地域である。駅から近い住宅地域として現状を維持して推移していくものと予測する。															
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 377,000 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因									
		収益還元法		収益価格 192,000 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		同一需給圏は調布市、狛江市、世田谷区西部の、京王線、小田急線沿線駅の徒歩圏の住宅地域である。需要者は同一需給圏の居住者が多いが、都心部へ通勤する同一需給圏外のサラリーマン世帯等も考えられる。最寄駅まで近く利便性良好な住宅地域である。市場において中心となる価格帯は、土地は100㎡程度で4,000万円前後、新築の戸建住宅で5,500万円～6,000万円程度となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、アパート等もみられるが、自用の戸建住宅を中心とした取引が多く、賃料獲得を目的とした賃貸収益性よりも資産性や居住の快適性、利便性等を重視した取引が多いため、地価形成における収益性の影響は僅少である。したがって、収益価格よりも比準価格が市場の実態をより強く反映しており、説得力を有する。以上から、本件においては比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表標準地価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公規価示価格値と格しをた	① 代表標準地 標準地番号 調布 — 25		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 対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦ 内訳	標準 街路 0.0		地 街路 0.0		
	公示価格 376,000 円/㎡		[100.3] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		377,000			標準 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号		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 街路 0.0		地 街路 0.0		
	—													標準 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	① — 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 375,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の		(一般的要因)		今後の経済動向が不動産市場に与える影響に留意が必要だが、市内の不動産需要は堅調、供給が少ないエリアは特に地価が上昇している。									
	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 調布 — 25 公示価格 376,000 円/㎡								(地域要因)		最寄り駅から徒歩圏内の区画整然とした住宅地域である。近隣地域内の地域要因に特段の変化はみられない。							
	② 変動率 年間 +0.5 % 半年間 +0.3 %										(個別的要因)		画地規模、街路条件は概ね標準的と判断される。個別的要因に変動はない。					