

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]	260,000 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				調布市柴崎一丁目50番9			②地積 (㎡)	287 ()	③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	準工 (60,200) 準防 高度(2種最高25m) (その他)			
	1:2.5	作業所兼共同住宅 S3	作業所、アパート、一般住宅が混在する住宅地域	北西4.8m 市道	水道、ガス、下水	柴崎800m	(70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 50m、北 60m				②標準の使用	3階程度の共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12m、奥行 約 25m、規模		300㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.8m市道	交通施設	柴崎駅北西方800m	法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種最高25m)	
	⑤地域要因の将来予測	作業所も見られるなか、現段階では特段の変動要因は認められず、当面の間、現状を維持するものと予測されるが、今後、徐々に共同住宅等居住系用途とする建物が増えていくものと思料される。								
(3) 最も有効使用の判定	3階程度の共同住宅地					(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			324,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			246,000 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及び隣接市等の圏域に所在する住宅・住居系混在地域。需要者の中心はこれら圏域の法人、不動産業者、個人事業者、個人等である。本件地域は駅徒歩圏にあって、高度利用も可能なこと等から一定の需要が存し、新型コロナウイルス等不確定要素もあるなか、現況では、地価は上昇傾向にあると認められる。地価水準は個性等により大きく異なるが概ね250～400千円/㎡前後程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格、収益価格とも試算過程は概ね妥当なものと判断した。本基準地が所在する地域は賃貸マンション、アパート等の収益物件も多い地域であるが地域的には居住目的の取引が主で、収益性が十分に取引に反映されるまでには至っておらず、収益性が地価を形成している程度はやや低いと認められる。よって、本件では実証的と判断される比準価格を重視し、収益価格を斟酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									

(8) 公規 価 示 準 格 価 と 格 し を た	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 調布 — 40	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 街 路 0.0 準 交 通 0.0 化 環 境 0.0 補 画 地 0.0 正 行政 0.0 其 他 0.0	地 街 路 0.0 域 交 通 +3.0 要 環 境 +12.0 因 行政 0.0 其 他 0.0
	公示価格 361,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [115.4]	[101.0] 100	320,000			
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	①指定基準地番号 調布(都) — 13	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 街 路 0.0 準 交 通 0.0 化 環 境 0.0 補 画 地 0.0 正 行政 0.0 其 他 0.0	地 街 路 -2.0 域 交 通 +5.0 要 環 境 +23.0 因 行政 -6.0 其 他 0.0
	前年指定基準地の価格 375,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [119.0]	[101.0] 100	320,000			
(10) 対年 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 312,000 円/㎡ 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/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	〔一般的〕 要 因	感染症の影響等不透明な要因もある中、都心への接近性等もあり住宅需要は地域によりバラツキはあるものの総じて強含みにある。			
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				〔地 域〕 要 因	特段の地域変動はない。鉄道駅徒歩10分程度の高利用も可能な地域で一定の需要が存し、地価は上昇傾向にある。			
					〔個別的〕 要 因	個別的要因に変動はない。北西側で街路に接面、やや優位な要因を持つ。その他要因にあっては周囲状況を含めほぼ標準的と認められる。			