

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) 5 - 2	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 粕谷 明子

鑑定評価額	102,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	510,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[ 令和 6年1月]	390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		調布市飛田給一丁目 2 5 番 2 3				地積 (㎡)	200	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		近商 (80,200) 準防高度(2種) (その他)		
	1 : 1.5	共同住宅兼店舗 R C 3	店舗、マンション等が建ち並ぶ駅前商業地域		東22 m 市道	水道、ガス、下水	飛田給130 m		(90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 75 m、北 75 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 2 2 m市道	交通施設	飛田給駅北方130 m		法令規制	近商 (90,200) 準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測	駅に近い近隣商業地域として、当面の間は特段の変化はなく、安定的に推移していくものと予測した。									
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 518,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 380,000 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の駅に近い店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。需要者の中心は、法人、個人事業者、投資家等である。飛田給駅は各駅停車駅であるが、味の素スタジアム及び周辺のスポーツ施設等の最寄り駅であることから来街者も多い。商業地の取引事例は少なく、また、取引には個別の事情も多く含んでおり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難であるが、概ね 5 0 0 ~ 6 0 0 千円 / ㎡前後であると判断した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した事例は対象地と同様、駅に比較的近い近隣商業地域及び商業地域に存する事例であり、比準価格は規範性が高いものと思われる。一方、収益性を反映した収益価格は想定要素が多くやや規範性に欠ける。取引市場においては、商業地の供給は限定的であり、立地の希少性等を考慮して取引されるものと判断し、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺標準地の価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -10.0 環境 -20.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 調布 5 - 5										
	公示価格 368,000 円 / ㎡	[ 102.0 ] 100	100	100	[ 100.0 ] 100	511,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 480,000 円 / ㎡			価格変動要因の	〈 一般的要因 〉	調布市内の人口、不動産取引件数は増加、地価は上昇傾向で推移している。交通接近条件良好なエリアの上昇率が特に大きくなっている。					
	- 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				〈 地域要因 〉	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅に近い商業地域であり、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。					
	代表標準地 標準地				〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %								