

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)5-5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 下野 好弘
鑑定評価額	184,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	413,000 円/m ²

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 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6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		調布市柴崎一丁目 6 番 1 外				地積 (㎡)	446 ()	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		準住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)		
	1:1.2	事務所、倉庫兼共同 住宅 R C 3F1B		店舗兼共同住宅、営業所が混在する路線商業地域		南東18m国道、南西側道	水道、ガス、下水	柴崎 370m	(その他) (80, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 0 m		標準的使用	3 階建程度の店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18.4 m、奥行 約 22.3 m、規模		446 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特になし		街 路	1 8 m国道	交通 施設	柴崎駅 西方370m	法令 規制	準住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)		
	地域要因の 将来予測	甲州街道沿いに、中層の店舗兼共同住宅、事業所等が混在する路線商業地域である。地域要因には特に大きな変動もなく、今後とも現状の混在地として推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		3 階建程度の店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 側道セットバック +2.0 -1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		417,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		352,000 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のほか周辺市の幹線道路沿いに存する路線商業地である。需要の中心は地元の事業者や投資家等が想定され、規模が大きければマンション開発業者等も考えられる。地域的には商業繁華性が若干低いが、最寄駅からは徒歩圏内であり、その利便性を考慮すると本来的な需要は高い。事業用ニーズが中心となるため、中心となる価格帯は把握しづらいが、土地は1㎡当り400～450千円程度と史料される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	幹線道路沿いに存してマンションや店舗利用など、相対的に規範性の高い事例に基づいて比準価格を決定した。駅近のためマンション需要も高く、取引価格も開発を前提にした価格水準が形成されている。一方、収益価格も底堅い賃貸需要に基づいた価格が求められたと史料するが、算定過程で想定要素を含み流動的な側面も有している。以上より市場実態を反映した比準価格を中心に収益価格に関連づけ、公示地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 規 格 と し た	代表標準地 標準地番号 調布5-7	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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 -4.0 +10.0 0.0 0.0
	公示価格 410,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [103.5]	[101.0] 100	412,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 -4.0 +10.0 0.0 0.0
(9) 指定 基 準 地 の 検 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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 -4.0 +10.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 -4.0 +10.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因 の 検 討	一般的 要 因	わが国の景気は、緩やかに回復している。企業収益は改善、業況感的良好な水準を維持している。設備投資も緩やかな増加傾向にある。						
	前年標準価格 390,000 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。						
	-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	不動産の優劣及び競争力の程度に、特に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	+5.9 %	半年間	%							