

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定法人エイ・スクエア
調布(都) 5 - 1	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 矢野 知英子

鑑定評価額	62,300,000 円	1㎡当たりの価格	751,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		調布市西つつじヶ丘三丁目 3 4 番 4 外				地積 (㎡)	83	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		商業 (80,400) 防火				
	1 : 1	店舗兼住宅 S 3	小規模、中低層の店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域		北 4 m 市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘120 m		(その他) (100,240)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 10 m、北 15 m				標準的使用	3 階建程度の店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 9.5 m、		規模		85 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道		交通	つつじヶ丘駅西方120 m		法令	商業 (100,240) 防火			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測	小規模、中低層店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域で、今後も同様の地域として推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定		3 階建程度の店舗兼事務所地					(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 770,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 721,000 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商業・近隣商業・商住混在地域の範囲。特に駅に近い同種地域との代替関係が強い。需要者は上記各同市に所在する法人、個人経営者、不動産業者等が主で、同一需給圏以外からの参入は少ない。店舗等の賃貸需要は概ね堅調で、顧客の地縁的選好性等に支えられている。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、概ねは、7 0 0 ～ 8 0 0 千円 / ㎡前後程度である。											
(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、調布市又は府中市内の駅に比較的近い商業地域又は近隣商業地域等に存する事例であり、比準価格は規範性が高い。収益価格は当該地域が収益性が重視される商業地域で、店舗等の賃貸需要も普通であることから適切に試算された。したがって、比準価格に収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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	街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号	5 - 2							準	交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格		[104.2]	100	100	[100.0]	753,000	補	環境 0.0	要 環境 +62.0			
	1,170,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[162.0]	100		正	画地 0.0	因 行政 0.0			
(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	街路 0.0	地 街路 +10.0		
	調布 (都)	5 - 3							準	交通 0.0	域 交通 -1.5		
	前年指定基準地の価格		[106.6]	100	100	[100.0]	752,000		補	環境 0.0	要 環境 +37.0		
	1,370,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[188.5]	100		正	行政 0.0	因 行政 +27.0			
								その他	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 695,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	一般的要因	緩やかな景気回復が続く中、都心への接近性等を反映し、調布市周辺の不動産に対する需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している。							
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -					地域要因	駅に近い繁華性が普通程度の商業地域で、需要は普通程度。地価は一般的要因の影響で上昇傾向で推移している。						
	公示価格 円 / ㎡						個別的要因	個別的要因に変動はなく、市場競争力は普通程度であると考えられる。					
	変動率	年間 +8.1 %	半年間 %										