

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	108,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	540,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 1 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	430,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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 11 m、奥行 約 18 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特になし		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 550,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 411,000 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 / ㎡程度であると判断した。									
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号 調布 5 - 5										
	公示価格 401,000 円 / ㎡	[104.5] 100	100 [103.0]	100 [75.7]	[100.0] 100	537,000					
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	-										
	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 510,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 金利動向等の経済環境に留意が必要であるが、調布市内の人口は緩やかに増加、地価も上昇傾向が継続している。	〔 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る。地域要因に特段の変動はみられない。	〔 個 別 的 要 因 〕 個別的要因に変動はみられない。画地規模、街路条件等は地域の概ね標準である。				
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %								