

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産市場科学研究所 |
| 調布(都) 5 - 3 | 東京都 | 多摩第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 浅利 隆文 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 342,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,460,000 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] | 1,110,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7 年 6 月 27 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 | | 調布市布田四丁目 1 9 番 1 1 | | | | 地積 (㎡) | (234) | 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 (80,500) 防火 | |
| | 1.2 : 1 | 店舗、事務所兼共同住宅等 S R C 9F 1B | 店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域 | | 西18 m 市道、南側道 | 水道、ガス、下水 | 調布300 m | | (その他) 地区計画等 (100,500) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 10 m、西 45 m、南 30 m、北 30 m | | | | 標準的使用 | 高層店舗付事務所併用共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 17 m、奥行 約 14 m、 | | | | 規模 240 ㎡程度、 | | 形状 ほぼ長方形 | |
| | 地域的特性 | 特記事項 駅前広場等の整備事業が進捗中の地域。 | | 街路 1 8 m市道 | | 交通施設 | 調布駅南方300 m | | 法令規制 | 商業 (100,500) 防火地区計画等 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域である。駅前広場等整備事業の進捗に伴って、漸次商業地域として活性化して行くことが期待される。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | | 高層店舗付事務所併用共同住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +3.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | | 取引事例比較法 | 比準価格 1,490,000 円 / ㎡ | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 1,100,000 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 | | 同一需給圏の範囲は、調布市周辺を中心に、多摩地区の主要駅周辺に形成された商業地域である。主な需要者は、地縁性を有する個人事業主、中小規模法人等を中心にビル経営者等も含まれる。当該地域は、最寄駅からも近く、利便性に優れており相応の取引需要は認められる。調布駅周辺の商業地の地価は堅調に推移しており、市場の価格帯は概ね 4 5 0 万円 ~ 5 0 0 万円 / 坪前後と認められるが、個別性等によりバラツキがあるものと思料する。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 2 試算価格に適用された資料の相対的信頼性は同等と認められる。当該地域は、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、繁華性が認められるものの賃貸市場は比較的小さい。そのため市場参加者にとっては、収益性のみならず、市場性が土地価格形成の主要な取引指標となっている。よって、実証的かつ市場参加者の特性を反映した比準価格と収益価格を相互に関連付け、代表標準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |
| (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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 | 調布 5 - 3 | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 1,440,000 円 / ㎡ | [101.4] 100 | 100 [103.0] | 100 [100.0] | [103.0] 100 | 1,460,000 | | | |
| (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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 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) 対年対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 1,370,000 円 / ㎡ | | | 価格変動形成要因の | 一般的要因 | 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。金融資本市場の変動等の影響に一層注意する必要がある。 | | | | |
| | - 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 調布 5 - 3 公示価格 1,440,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +6.6 % | 半年間 +1.4 % | | 地域要因 | 調布駅に近い商業地域で、繁華性は比較的良好である。金利動向等が注視されるものの、地価は概ね堅調である。 | | | | |
| | | | | | | | | | | 個別的要因 |