別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　2日提出
調布(都)5-1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 日本土地評価システム株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 調布(都)5-1 | 東京都 | 多摩第２ | 氏名 | 不動産鑑定士　　金子　義明 |

| 鑑定評価額 | 67,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 811,000 円/㎡ |
|---|---|---|---|

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和　8年　7月　1日 | (4)鑑定評価日 | 令和　8年　7月　1日 | (6)路線価 | [令和　8 年 1月] | 650,000 円/㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和　8年　6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 調布市西つつじケ丘三丁目３４番４外 | | | ②地積(㎡) | 83 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧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 S3 | 小規模、中低層の店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域 | 北4m市道 | 水道、ガス、下水 | つつじヶ丘 120m | (その他) ( 100, 240 ) |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20　m、西　30　m、南　10　m、北　15　m | ②標準的使用 | ３階建程度の店舗兼事務所地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約　9.0 m、奥行 約　9.5 m、規模　85 ㎡程度、形状　正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特になし / 街路：４ｍ市道 / 交通施設：つつじヶ丘駅 西方120m / 法令規制：商業 ( 100, 240 ) 防火 | | |
| | ⑤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 | 827,000 | 円/㎡ |
| 収益還元法 | 収益価格 | 650,000 | 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、調布市及び隣接市にまたがる商業・近隣商業・商住混在地域である。主たる需要者の属性は投資家をはじめ、地元企業、不動産業者等である。駅近くに立地し相対的希少性が高い不動産に対する需要は強く、不動産投資は堅調である。商業地の取引が少なく、画地規模や需要者の属性により取引価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、中層の店舗兼事務所ビルが連たんする商業地域である。需要者の中心は収益性や投資採算性を重視する地元企業、不動産業者等であるものの、取引の指標として実勢を反映した比準価格の重要性も高い。したがって、本件評価に当たっては、市場の実勢を反映する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)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 標準地番号 調布5-2 | | | | | | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | | 街路 | +4.0 |
| | 公示価格 1,300,000 円/㎡ | [104.0]/100 | 100/[100.0] | 100/[166.4] | [100.0]/100 | 813,000 | | 交通 | 0.0 | | 交通 | 0.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +60.0 |
| | | | | | | | | 画地 | 0.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |

| (9)指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳 | | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 調布(都)5-3 | | | | | | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | | 街路 | +10.0 |
| | 前年指定基準地の価格 1,460,000 円/㎡ | [107.5]/100 | 100/[103.0] | 100/[187.4] | [100.0]/100 | 813,000 | | 交通 | 0.0 | | 交通 | -2.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +38.0 |
| | | | | | | | | 画地 | +3.0 | | 行政 | +26.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |

| (10)対象基準地の前年からの検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 751,000 円/㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 景気は、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待される。 |
|---|---|---|---|---|
| | ①-2 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/㎡ | | [地域要因] | 地域要因の変動は認められない。堅調な需要等を背景として、地価は上昇傾向で推移している。 |
| | ②変動率 年間 +8.0 % 半年間 % | | [個別的要因] | 個別的要因の変動は、特段認められない。 |