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)　５－２　　宅地-1

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	115,000,000 円	１㎡当たりの価格	575,000 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]	450,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	調布市飛田給一丁目２５番２３			②地積 (㎡)	200 ( )	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	近商 (80,200) 準防 高度(2種) （その他） (90,200)
	1：1.5	共同住宅兼店舗 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　75ｍ、北　75ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：２２m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)		
	⑤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	585,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	397,000	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５５０～６００千円／㎡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に近隣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規範性にやや欠ける。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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 調布 5 － 5	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 440,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[103.0]	100／[77.5]	[100.0]／100	573,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -10.0 環境 -13.0 行政 -1.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 540,000 円／㎡ 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／㎡ ②変動率 年間 +6.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利の上昇、建築費の高騰に留意が必要であるが、調布市内の人口は緩やかに増加しており、地価は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。