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　3日提出
調布(都)5-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産
調布(都)5-3	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　山本　宗寛

鑑定評価額	367,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,570,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,180,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 25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	調布市布田四丁目１９番１１				②地積 (㎡)	234 ( )	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, 500) 防火
	1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅等 ＳＲＣ9F1B	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域	西18m市道、南側道	水道、ガス、下水	調布 300m		(その他) 地区計画等 (100, 500)
(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　45　m、南　30　m、北　30　m				②標準的使用	高層店舗付事務所、共同住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　17.3　m、奥行 約　13.8　m、規模　240　㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	令和８年３月に調布駅前広場の整備事業が完了した。	街路	１８m　市道	交通施設	調布駅 南方300m	法令規制	商業 地区計画等 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等の建ち並ぶ、駅前の商業地域である。駅前広場の整備も完了し、環境や利便性の向上が認められることから、地価は今後も堅調に推移していくものと予測される。						

(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所、共同住宅併用地		(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　1,620,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,280,000 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、概ね多摩地域の主要駅周辺に形成された商業地域と判定をした。主たる需要者は地縁性を有する中小規模の一般法人等であるが、商業ビル経営者等も想定される。調布駅に近く、駅前広場の整備も相まって、利便性や環境の向上から地価は上昇傾向が続いている。地価水準は個別性により大きく異なるが、概ね１，３００，０００円／㎡～１，８００，０００円／㎡程度と考えられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における類似性の認められる取引事例を十分に収集・採用することができた比準価格は、市場参加者の特性を反映した実証的な価格である。また、当該地域は繁華性の認められる駅に近い商業地域であり、賃貸市場も成熟していることから、収益価格も対象不動産の収益性を反映させた妥当な価格である。したがって、本件においては両試算価格を関連付け、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 調布5-3	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 1,530,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [100.0]	[103.0] / 100	1,570,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	0.0
								画地	+3.0	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	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		街路	
								交通		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,460,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩やかな景気回復が続く中、都心への近接性等を反映し、調布市周辺の不動産に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。
	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 調布5-3 公示価格 1,530,000 円/㎡		[地域要因] 調布駅に近い広幅員街路沿いの商業地域である。駅前広場の整備も完了し、環境の向上に伴う地価の上昇が見込まれる。
	②変動率 年間 +7.5 % 半年間 +2.6 %		[個別的要因] 個別的要因に、特段の変動は認められない。