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)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　碑文谷
調布(都)5-4	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　金井　宏之

鑑定評価額	209,000,000 円	１㎡当たりの価格	880,000 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] 路線価又は倍率	730,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	調布市国領町四丁目８番６外				②地積 (㎡)	237 ( )	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
不整形 1:2	店舗兼事務所 ＲＣ5F1B	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	北東16m都道	水道、ガス、下水	国領 130m		(その他) (100, 400)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　20　m、南　20　m、北　20　m	②標準的使用	６階建程度の店舗付事務所併用共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　10.0　m、奥行 約　20.0　m、規模　200　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特記事項はない。	街路	１６m都道	交通施設	国領駅 南西方130m	法令規制	商業 (100, 400) 防火
⑤地域要因の将来予測	特段の地域要因の変化は見当たらず、当面の期間、現況を維持するものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	６階建て程度の店舗付き事務所併用共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	形状　-3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	925,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	691,000 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区の鉄道駅周辺に形成された商業地域である。需要者は不動産運用を目的とした法人投資家が中心である。対象地は国領駅や甲州街道・狛江通りの交差点に近く交通利便性が高い。また商業背後地には多摩川住宅等３つの大型団地やタワーマンション等の住宅が多く存している。土地の中心価格帯は㎡単価で８５万円から９５万円程度であるが、供給は少なく希少性が高いため、この水準より高額で買い取る需要層も存在すると推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は国領駅最寄りの商業地域であり、下層を商業施設、中・上層を共同住宅として利用している建物が多い地域である。比準価格、収益価格とも適正に算定されているが、共同住宅のウェイトがやや高く居住の快適性が重視される一方、商業施設の収益性も考慮して価格が形成されることから、比準価格を重視し収益価格を関連付け、指定基準地及び近隣標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を決定した。

(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5-6	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	
公示価格 610,000 円/㎡	[105.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [70.9]	[97.0] / 100	878,000	標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
							交通	0.0		交通 -2.0
							環境	0.0		環境 -18.0
							画地	0.0		行政 -10.0
							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 調布(都)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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
前年指定基準地の価格 1,460,000 円/㎡	[107.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [167.9]	[97.0] / 100	880,000	標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 -1.5
							環境	0.0		環境 +55.0
							画地	+3.0		行政 +10.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(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　840,000 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　+4.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 金利は上昇局面にあるが、強い不動産需要に支えられ地価は上昇傾向が続いている。

[地域要因] 地域周辺で近隣地域の価格形成に影響を与えるような地域要因の変動は見当たらない。

[個別的要因] 個別的要因に変動は認められない。