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)5-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ビジョンリアルティ株式会社
調布(都)5-5	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　下野　好弘

鑑定評価額	203,000,000 円	１㎡当たりの価格	455,000 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]	370,000 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	調布市柴崎一丁目６番１外			②地積 (㎡)	446 ( )	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	準住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)
	1:1.2	事務所、倉庫兼共同住宅 ＲＣ3F1B	店舗兼共同住宅、営業所が混在する路線商業地域	南東18m国道、南西側道	水道、ガス、下水	柴崎 370m	(その他) (80, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　100　m、南　40　m、北　0　m	②標準的使用	３階建程度の店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　18.4　m、奥行 約　22.3　m、規模　446　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１８m国道　交通施設：柴崎駅 西方370m　法令規制：準住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高25m)		
	⑤地域要因の将来予測	甲州街道沿いに、中層の店舗兼共同住宅、事業所等が混在する路線商業地域である。地域要因には特に大きな変動もなく、今後とも現状の混在地として推移するものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	３階建程度の店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 側道セットバック -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 470,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 336,000 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のほか周辺市の幹線道路沿いに存する路線商業地である。需要の中心は地元の事業者や投資家等が想定され、規模が大きければマンション開発業者等も考えられる。地域的には商業繁華性が若干低いが、最寄駅からは徒歩圏内であり、その利便性を考慮すると本来的な需要は高い。事業用ニーズが中心となるため、中心となる価格帯は把握しずらいが、土地は１㎡当り４４０～４９０千円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いに存してマンションや店舗利用など、相対的に規範性の高い事例に基づいて比準価格を決定した。駅近のためマンション需要も高く、取引価格も開発を前提にした価格水準が形成されている。一方、収益価格も底堅い賃貸需要に基づいた価格が求められたと思料するが、算定過程で想定要素を含み流動的な側面も有している。以上より市場実態を反映した比準価格を中心に収益価格を関連づけ、公示地との検討を踏まえ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5-7	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：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -2.0 / 交通 -4.0 / 環境 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 459,000 円/㎡	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.4]	[101.0] / 100	455,000			
(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：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(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 437,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	わが国の景気は、中東情勢の影響で一部に弱めの動きもあるが緩やかに回復。業況感も、概ね良好な水準で推移している。
	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 公示価格 円/㎡		[地域要因]	地域要因に特に変化は見られない。地域内の地価水準は上昇基調が続いており、しばらくは同様で推移するだろう。
	②変動率 年間 +4.1 % 半年間 %		[個別的要因]	不動産の優劣及び競争力の程度に、特に変動はない。