

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社菊地不動産鑑定
調布(都) 5 - 1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 菊地 宏

鑑定評価額	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	635,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		調布市西つつじヶ丘三丁目3 4 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(その他) (100,240)				
	1：1	店舗兼住宅 S 3	小規模、中低層の店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	北4 m市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘120 m						
(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 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		特記すべき事項はない。		街路	4 m市道	交通施設	つつじヶ丘駅西方120 m	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 654,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 616,000 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商業・近隣商業・商住混在地域の範囲。特に駅に近い同種地域との代替関係が強い。需要者は上記各同市に所在する法人、個人経営者、不動産業者等が主で、同一需給圏以外からの参入は少ない。店舗等の賃貸需要は概ね堅調で、顧客の地縁の選好性等に支えられている。需要の中心となる価格帯は5 7 万～7 0 万円/㎡である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算過程に於いて採用した各種資料の相対的信頼性は同等と認められ、2 試算価格は適正に査定されていると判断される。比準価格は調布・府中市の商業・商住混在地域の事例から試算されたものであり規範性は高い。収益価格は、当該地域が収益性が重視される商業地域で、店舗等の賃貸需要も普通であることから適切に試算された。したがって、比準価格と収益価格をほぼ同等に尊重し、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決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 調布 5 - 2		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 0.0 交通 0.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 971,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [154.0]	[100.0] 100	636,000					
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準化補正	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	地域要因	街路 +11.0 交通 -0.5 環境 +36.0 行政 +26.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,190,000 円/㎡		[104.2] 100	100 [103.0]	100 [189.3]	[100.0] 100	636,000					
(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 618,000 円/㎡				③価格変動形成要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響等により先行き不透明な状況にあるが、住宅等需要は地域により異なるものの概ね堅調に推移。 駅に近い繁華性が普通程度の商業地域で需要は普通程度。地価は一般的要因等の影響でやや上昇傾向で推移。 個別的要因に変動はない。						
	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 +2.8 %	半年間 %									