

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	未来不動産コンサルタント株式会社
調布(都)5-2	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 小川 樹恵子

鑑定評価額	92,000,000 円	1㎡当たりの価格	460,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		調布市飛田給一丁目2 5 番 2 3					地積 (㎡)	200 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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)		
	1 : 1.5	共同住宅兼店舗 R C 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		(90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 75 m、北 75 m 標準的使用 店舗兼共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 2 m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)	
	地域要因の将来予測	飛田給駅南口の整備や東京オリンピックに向けて進められた踏切道の拡幅工事及びスタジアム周辺の道路整備なども完了し、今後は駅前商業地として発展していくものと予測する。									
(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 465,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 310,000 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、京王線の沿線沿いで調布市及び府中市駅周辺の商業地域である。需要者の中心は不動産業者、法人、個人事業主等である。また、飛田給駅周辺の整備工事等が完了するなど以外大きな変動は特に見られないものの地価は上昇傾向にある。さらに、商業地の取引事例は希少性が高く、繁華性の程度や容積率、画地規模等によっても価格水準が大きく異なり、取引に当たっては、個々の事情が介在する可能性が高く、需要の価格帯把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		2 試算価格を得た。比準価格は実際の取引事例から求められた価格で実証的である。収益価格は地域の標準的な利用方法である店舗兼共同住宅を想定して求められた価格で、当該地域のような繁華性、利便性が比較的良好な商業地域では十分尊重されるべき価格である。本評価においては比準価格を中心に収益価格を関連付け、標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0	
	標準地番号 調布 5 - 5						準 交通 0.0		域 交通 -10.0		
	公示価格 339,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[100.0]	補 画地 +3.0		要 環境 -20.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格			100	100		補 画地 +3.0		要 環境 -20.0		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100	正 行政 0.0		因 行政 0.0		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動状況要因の	〈 一般的要因 〉	新型コロナウイルス感染症も終息の兆しが見られ、経済社会活動も正常化しつつある。					
	■ 継続 ☐ 新規 ☒										
	前年標準価格 446,000 円 / ㎡										
	- 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 〉	店舗やマンション等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。						
変動率 年間 +3.1 % 半年間 %											
				〈 個別的 要因 〉	個別的要因の変動は、特段認められない。						