

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	愛生不動産鑑定事務所
調布(都)5-5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 孝二

鑑定評価額	169,000,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 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1日	(6)路線価	[令和4年1月]	295,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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		調布市柴崎一丁目6番1外				地積 (㎡)	446	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		準住居 (60,200) 準防高度 (2種最高25m) (その他)					
	1:1.2	事務所、倉庫兼共同住宅 R C 3F 1B	店舗兼共同住宅、営業所が混在する路線商業地域		南東18 m 国道、南西側道	水道、ガス、下水	柴崎370 m							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 0 m					標準的使用	3 階建程度の店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	1 8 m 国道	交通施設	柴崎駅西方370 m	法令規制	準住居 (70,200) 準防高度 (2種最高25m)			
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並び幹線道路沿いの路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルス感染拡大の影響も少なくなり、空室も少なくなってきた。												
(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	角地側道セットバック +2.0 -1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		385,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格		272,000 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京王沿線駅及び隣接その周辺市内の幹線道路沿いの地域である。需要者の中心は、同一需給圏の、地元の事業者や個人投資家が挙げられ、規模が大きければマンション開発業者等も考えられる。商業繁華性が低いものの駅接近性や街路条件に支えられ需要はあるが、新型コロナウイルス感染拡大の影響での空室がみられたが回復基調にある。上昇の兆しは認められて、土地は、1 ㎡程度で3 6 万円から4 2 万円程度が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の近隣地域は、幹線道路沿線の店舗付住宅等が連担する商住混在の路線商業地域。主として対象地の背後地の住民であるが、住宅等も混在し、幹線道路沿いではあるが、繁華性の程度は少し劣り収益性は低い。よって、収益価格は低く抑えられているため、比準価格を標準として、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のように決定した。													
(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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 調布 5 - 5								準交通	0.0		交通	-5.0	
	公示価格 339,000 円 / ㎡		[101.6] 100	100	100	[101.0] 100	380,000		画地	0.0	+3.0	環境	-6.5	
(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		地域要因	街路		
	-								準交通			交通		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100	100	[] 100			画地			環境		
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 368,000 円 / ㎡			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拡大が縮小し、需要が旺盛だが、建築コストの上昇が著しく、不動産市場に影響を及ぼしている。								
	- 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 -					〈地域要因〉	甲州街道沿いの路線商業地であり、街路条件に優れ、画地規模によっては需要者層が異なる。							
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	画地規模は標準的な規模であり、特段の変化は把握されない。						
	変動率	年間	+3.3 %			半年間		%						