

## 鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 3日提出  
調布(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産	
調布(都)-1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額		84,500,000 円		1㎡当たりの価格	
				512,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		調布市調布ヶ丘一丁目16番23				地積 (㎡)	165 ( )	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		1 低専 ( 50, 100 ) 準防 高度(1種)					
	1:1	住宅 L S2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		南西5.2m市道		水道、ガス、下水	調布 1km	(その他) ( 60, 100 )						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 75 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5.2 m市道	交通施設	調布駅 北方1km	法令規制	1 低専 高度(1種) ( 60, 100 ) 準防					
	地域要因の将来予測	調布駅徒歩圏の成熟した住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。良好な住環境や生活利便性を反映し、地価は堅調に推移している。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 512,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 238,000 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、調布市及びその隣接区・市内の京王線沿線各駅を最寄りとする住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一般個人の一次取得者層であるが、都心部からの転入も認められる。駅徒歩圏の住宅地の需要は堅調で、市場は活況である。需要の中心となる価格帯は、100㎡程度の土地で5,000万円～6,000万円程度、新築戸建住宅で7,000万円～8,000万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等も散見されるものの投資採算性の高い地域ではない。取引の中心は自己利用目的の取引であり、収益性よりも居住の快適性や生活の利便性が重視される住宅地域である。したがって、市場参加者の特性を反映した実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、更に前年標準価格や代表標準地との検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 調布-13								交通	0.0		交通	0.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[ 103.9 ]	100	100	[ 104.0 ]	512,000	内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	0.0		
	493,000 円/㎡		100	[ 104.0 ]	[ 100.0 ]	100			画地	+4.0		行政	0.0		
									行政	0.0		その他	0.0		
									その他	0.0					
(10) 対象基準地の検討	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 標準化補正	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]	100		交通			交通			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の形成要因	一般的要因	緩やかな景気回復が続く中、都心への近接性を反映し、調布市周辺の不動産に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。										
	継続 新規				地域要因	地域要因に特段の変動要因は認められない。調布駅徒歩圏の住宅地域では、駅周辺環境の向上に伴い、地価の上昇傾向が継続している。									
	前年標準価格 480,000 円/㎡					個別的要因	個別的要因に格別の変動は認められない。								
	-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														
(10) 対象基準地の検討	代表標準地 標準地		価格変動状況の形成要因	一般的要因											
	標準地番号 調布-13				地域要因										
	公示価格 493,000 円/㎡					個別的要因									
	変動率 年間 +6.7 % 半年間 +3.9 %														