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)-2　　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)-2	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　下野　好弘

鑑定評価額	110,000,000 円	１㎡当たりの価格	525,000 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]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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			倍率種別	

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	調布市西つつじケ丘二丁目１１番５			②地積 (㎡)	209 (　　)	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	１低専 (40, 80) 高度(1種)
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘 490m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　70　m、南　0　m、北　30　m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　14.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　210　㎡程度、形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６m市道	交通施設	つつじヶ丘駅 北方490m	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域要因には特に大きな変動もなく、今後とも現状の良好な住環境を維持するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　525,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　262,000 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つつじヶ丘駅などの各駅を最寄りとする住宅地で、概ね調布市西部とその周辺に及ぶ地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を中心に、他圏域からの買換え層も含まれる。既存の準優良住宅地で閑静な住環境にあり、所得の高い階層を中心に需要がある。供給も限られており、市場化した場合は高値取引が少なからず見られる。総額との関係で分割されるケースもあり、土地値だけで９０００万円前後の取引も顕在化している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	２試算価格において採用した資料の信頼性は同等と認められるが、本件地域は自宅用地としての取引が中心のため、土地に対する投資採算性は相対的に低く、居住の快適性や利便性などが土地価格形成の主要な指標となっている。以上より実証的かつ市場参加者の特性を反映した比準価格を標準とし収益価格は参考に、さらに公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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-35	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	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 452,000 円/㎡	[102.4] / 100	100 / [104.0]	100 / [89.3]	[105.0] / 100	523,000			交通 0.0		交通 -1.5
									環境 0.0		環境 -7.5
									画地 +4.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 調布(都)-13	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	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 538,000 円/㎡	[106.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [112.5]	[105.0] / 100	525,000			交通 0.0		交通 +1.0
									環境 0.0		環境 +16.0
									画地 +2.0		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　510,000 円/㎡ 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　+2.9 %　半年間　%	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。 [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。 [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。