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　５日提出
調布(都)　－ 4　宅地-1

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)　－ 4	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　菊地　宏

鑑定評価額	57,800,000 円	１㎡当たりの価格	482,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	380,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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				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四丁目１４番１７			②地積(㎡)	120 ( )	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) （その他）
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	小規模一般住宅等が多い利便性の良い住宅地域	北西5 m 市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位北、５m市道	交通施設：つつじヶ丘駅南西方300 m　法令規制：１低専(40,80)高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅等が多い利便性の良い住宅地域で、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	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	482,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	251,000	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・小田急線沿線で、概ね調布市、狛江市北部、三鷹市南部、世田谷区西部の住宅地域の範囲。需要者は調布市、隣接市・区及び都心を中心に活動するサラリーマン層が中心。駅に比較的近い住環境が普通程度な住宅地域で、需要は概ね安定している。取引は、規模３５坪程度、新築の戸建住宅で７，０００万～８，０００万円、戸建用住宅地で５，０００万～６，０００万円程度が需要の中心。
(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。近隣地域は居住の快適性等が重視される住宅地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。共同住宅等の収益物件も見られるが自用の目的での取引が中心の地域であることから、比準価格を中心に収益価格は参考に留め、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 調布 － 21	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 / 交通 -8.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 378,000 円／㎡	[102.2]／100	100／[102.0]	100／[79.3]	[101.0]／100	482,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 / 交通 -1.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 538,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[102.0]	100／[118.4]	[101.0]／100	480,000			

(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 460,000 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 +4.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。住宅需要は低金利等を背景に概ね堅調に推移。
			(地域要因)	駅に比較的近い住環境が普通程度の住宅地域で需要は普通程度。地価は一般的要因等の影響で上昇傾向で推移。
			(個別的要因)	画地規模、街路条件は概ね標準的と判断される。個別的要因に変動はない。