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)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
調布(都)　－ 5	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　仲丸　智行

鑑定評価額	73,000,000 円	１㎡当たりの価格	445,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	350,000 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一丁目５７番７０			②地積（㎡）	164 ( )	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）	
	1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な分譲住宅地域	南5 m 市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘1.1 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　15 m、規模　165 ㎡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	つつじヶ丘駅北西方 1.1 km	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする低層住宅地域として熟成しており、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。最寄駅からやや距離があるものの、良好な住環境が需要を維持し、当面は地価が強含みで推移するものと予測する。						

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	445,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	184,000 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	同一需給圏は主に京王線沿線で、調布市及びその周辺の低層住宅地域である。需要者の中心は自ら居住する住宅取得目的の個人である。近隣地域は最寄駅からやや離れているため利便性では劣勢が否めない。しかし、代替競争関係にある住宅地域の価格上昇が鮮明な中で、住環境を重視する需要者の選好性と相俟って、地価は引き続き上昇している。市場の中心価格帯は基準地規模の土地で７千万円台前半と把握されるが、小ぶりの建売住宅で７千万円程度の取引も多い。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中心的需要者の取引動機を反映した実証的な価格となった。収益価格は、標準地が低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため低容積率に規制されていることから、低位な価格となった。近隣地域は自己居住目的の取引が多い住宅地域であり、主に住環境や利便性の観点から代替不動産との比較において価格が形成される地域である。そこで比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 交通 +5.0 要因 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 452,000 円／㎡	[102.4]/100	100/[104.0]	100/[105.0]	[105.0]/100	445,000				
(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 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 交通 +7.0 要因 環境 +27.0 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/[133.2]	[105.0]/100	444,000				

(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 427,000 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 +4.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 東京都及び調布市の人口は増加傾向。区部の住宅価格の高騰により郊外で代替物件を探す動き。金利上昇、建築費高騰が需要拡大の重石。 （地域要因） 地域要因に特段の変動はみられない。良好な住環境とやや劣る利便性から需要は平均的。周辺の住宅地域と同様に地価上昇が続いている。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。代替・競争関係にある他の不動産と比較して街路方位（南）で競争力が高いが、その優位性にも変動はない。