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)　－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佑希不動産総合鑑定
調布(都)　－６	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　長友　和彦

鑑定評価額	34,500,000 円	１㎡当たりの価格	314,000 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]	260,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	調布市深大寺南町五丁目２２番１０			②地積（㎡）	110 (　　)	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）
	1.5：1	住宅 W 2	一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域	南東4 m 市道	水道、ガス、下水	つつじヶ丘2.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　30 m、南　50 m、北　50 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　12.5 m、奥行　約　8.5 m、規模　110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、４m 市道	交通施設	つつじヶ丘駅西方2.4 km	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄り鉄道駅から徒歩圏外にあって周辺には空地等も残る郊外の住宅地域である。現段階では特段の変動要因は認められず、当面の間、現状を維持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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　314,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　145,000 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沿線、ＪＲ中央線沿線で概ね調布市、三鷹市等の圏域に存する住宅地域。需要者の中心はこれら圏域内の一次取得者が大半で二次取得層からの需要も見られる。バス勢圏ながら神代植物公園に代表される緑多い地域で一定の需要が存し、地価は強含みにある。周辺には空地等も残り、分譲取引も見られるなか、土地は標準的規模を前提として３，０００万円～４，０００万円前後、新築戸建住宅では５，２００万円～６，２００万円程度の取引が多い。			
(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、収益価格とも試算過程は概ね妥当なものと判断した。本標準地周辺には共同住宅も散見されるが、バス勢圏に所在、地域的には居住目的の取引が主で、収益性が十分に取引に反映されるまでには至っておらず、収益性が地価を形成してる程度は低いと認められる。よって、本件では実証的と判断される比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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　－ 39	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　街路 0.0	地　街路 +1.0	
	公示価格 332,000 円／㎡	[102.2]/100	100/[102.0]	100/[110.2]	[104.0]/100	314,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +8.0	
								補　画地 +2.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 調布(都)　－ 8	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　街路 0.0	地　街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 297,000 円／㎡	[102.4]/100	100/[104.0]	100/[96.5]	[104.0]/100	315,000		準　交通 0.0	域　交通 -0.5	
								化　環境 0.0	要　環境 -3.0	
								補　画地 +4.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(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 303,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：都心への接近性もあり調布市内の住宅需要は近時、総じて強いと認められ、地価は上昇基調にある。
	②変動率　年間 +3.6 %　半年間 %		地域要因：地域に特筆すべき変動はない。駅徒歩圏外の住宅地域ではあるものの居住環境等から一定の需要を有し地価は現況、強含みにある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。南東側で街路に接面、やや優位な要因を持つ。その他要因にあっては周囲状況を含めほぼ標準的と認められる。