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)-7　　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)-7	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　下野　好弘

鑑定評価額	44,000,000 円	１㎡当たりの価格	295,000 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] 235,000 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	調布市深大寺北町一丁目３５番２７			②地積 (㎡)	149 ( )	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)
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	調布 3.1km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　20　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　10.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　150　㎡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	調布駅 北方3.1km	法令規制 １低専 (40, 80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からはバス便利用となる郊外の住宅地域である。中小規模の一般住宅等を中心とするが、周辺には農地等も残している。周辺は徐々に開発が進んでおり、今後は住宅地として成熟していくと予測する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　295,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　143,000 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、ＪＲ中央線沿線で、概ね調布市北部、三鷹市南部に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を中心に、他圏域からの一次取得者、賃貸住宅からの買換え層も含まれる。最寄駅からはバス便利用となるが、価格の値頃感から需要が高まり、近年は上昇基調が継続している。土地値は３５～４０坪前後の標準的な規模で３５００～４０００万円前後、新築の戸建物件は５０００～６５００万円前後の物件が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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-12	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 296,000 円/㎡	[101.8]/100	100/[102.0]	100/[101.0]	[100.0]/100	292,000			
(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.5 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 297,000 円/㎡	[102.4]/100	100/[104.0]	100/[99.5]	[100.0]/100	294,000			

(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　283,000 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] 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。
	②変動率　年間　+4.2 %　半年間　%		[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。