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　２日提出
調布(都)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアドバンス
調布(都)　－ ８	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　粕谷　明子

鑑定評価額	48,900,000 円	１㎡当たりの価格	304,000 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]	240,000 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	調布市深大寺東町六丁目２９番１９			②地積(㎡)	161 ( )	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 ＬＳ ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4 m 市道	水道、ガス、下水	調布3.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	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 m、奥行　約　13.5 m、規模　160 ㎡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４m市道 / 交通施設：調布駅北方3.8 km / 法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏外のバス便利用地域であるが、郊外の閑静な住宅地域として、当面は現状を維持して安定的に推移していくものと予測する。		

(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	304,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	123,000 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及びＪＲ中央線沿線駅からバス便利用圏の調布市北部の住宅地域。需要者は同一需給圏の居住者を中心に隣接市区に居住するサラリーマン世帯等が中心である。当該地域はバス便利用圏であるがバスの運行本数は比較的多く、また、住環境良好であり、市内においては割安感から需要は堅調である。市場において中心となる価格帯は、土地３５坪程度では３，５００万円程度、新築戸建は５，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、アパート等もみられるが、自用の戸建住宅を中心とした取引が多く、賃料獲得を目的とした賃貸収益性よりも資産性や居住の快適性、利便性等を重視した取引が多いため地価形成における収益性の影響は僅少である。したがって、収益価格よりも比準価格が市場の実態をより強く反映しており、説得力を有する。本件においては比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表標準地との検討を踏まえ、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 － 9	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 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 301,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[104.0]	100/[100.0]	[104.0]/100	304,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 297,000 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 調布 － 9 公示価格 301,000 円／㎡ ②変動率 年間 +2.4 % 半年間 +1.0 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：金利の上昇、建築費の高騰に留意が必要であるが、調布市内の人口は緩やかに増加しており、地価は上昇傾向が継続している。
			地域要因：画地規模が比較的大きい戸建住宅を中心とした住宅地域である。地域要因に特段変動はみられない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。画地規模、街路条件等は地域の概ね標準である。