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)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットリサーチ
調布(都)　－ 9	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　小川　智達

鑑定評価額	71,600,000 円	１㎡当たりの価格	602,000 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]	470,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	調布市調布ケ丘一丁目２８番４			②地積(㎡)	119 ( )	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：1.2	住宅 W 2	中小一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	調布600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　35ｍ、南　100ｍ、北　25ｍ	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、４m 市道 / 交通施設：調布駅北東方600 m / 法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	交通接近性に優れた成熟した住宅地域であり、今後も同様な住宅地域として推移するものと予測される。地価は上昇傾向が続くものと予測される。		

(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 +5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	602,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	337,000 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における徒歩圏の住宅地域であり、主な需要者は調布市及びその周辺地域に居住する一次取得者や買換取得者である。当該地域は、人気が高い調布駅より徒歩約７～８分に位置する戸建住宅・アパート等が見られる住宅地域である。住環境は良好であるため需要は多い地域である。需要の中心価格帯は、土地は６千万円前後、新築戸建住宅は９千万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の主な需要者は戸建住宅として個人の購入であり、基準容積率は１００％であるため、収益価格は比準価格よりも低位に求められた。比準価格は規範性の高い取引事例から求められた実証性の高い価格であり、説得力を有する。当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、居住の快適性を重視する需要が多いため、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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 － 1	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 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 -12.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0
	公示価格 490,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[102.0]	100/[86.2]	[105.0]/100	597,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 調布(都) － 1	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 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 / 交通 -4.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 512,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[104.0]	100/[90.1]	[105.0]/100	600,000			

(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 576,000 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 +4.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：建築費上昇等の影響が懸念されるものの、地価水準は上昇傾向を継続している。 地域要因：地域要因の変動は特にない。調布駅から徒歩約７～８分の住宅地域であり需要は高く、直近の地価水準は上昇傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。