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)　－ 11　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)　－ 11	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　長友　和彦

鑑定評価額	59,700,000 円	１㎡当たりの価格	485,000 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]	380,000 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
(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	調布市小島町三丁目１７番１４			②地積(㎡)	123 ( )	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	一般住宅にアパート等も見られる住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	調布820 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.5 m、　奥行　約　13.5 m、　規模　125 ㎡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、４．５m市道　交通施設：調布駅南西方820 m　法令規制：１低専(40,80)高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心にアパート等もみられる既成の住宅地域である。鉄道最寄駅を中心とする商業地域の向上的変化の影響等を受けつつ段階では特段の要因変動は認められず、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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　485,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　243,000　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	同一需給圏は概ね調布市内及び隣接市等の圏域に存する京王線を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は市内及び隣接市等の居住者を主に他圏域からの買替え層等も見られる。本地域は鉄道最寄駅徒歩１０分圏付近に所在するが利便性、住環境が比較的良好で需要は根強い。一方で供給が少ないことから地価は現在、上昇傾向にある。土地は標準的規模を前提に４，８００万円～６，０００万円前後、新築戸建住宅では７，０００万円～８，５００万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。本件地域は駅接近性から周辺にはアパートも見られるが、戸建住宅を中心とする地域であり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いない地域と認められる。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　－ 23	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								
	公示価格 535,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[101.0]	100／[115.3]	[101.0]／100	487,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0			
								交通	0.0		交通	+3.0			
								環境	0.0		環境	+12.0			
								画地	+1.0		行政	+1.0			
								行政	0.0		その他	0.0			
								その他	0.0						

(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								
	前年指定基準地の価格 512,000 円／㎡	[104.5]／100	100／[104.0]	100／[107.5]	[101.0]／100	483,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.5			
								交通	0.0		交通	-2.0			
								環境	0.0		環境	+7.0			
								画地	+4.0		行政	+1.0			
								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　458,000 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　+5.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(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。
			(地域要因)	特段の地域変動はない。最寄駅を調布とし徒歩１０分程度の住宅地域にあって需要は強い傾向にあると認められ、地価は上昇基調にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。北東側で街路に接面、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。