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)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産市場科学研究所
調布(都)　－ 13	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　浅利　隆文

鑑定評価額	117,000,000 円	１㎡当たりの価格	574,000 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]	440,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	調布市仙川町三丁目６番２３			②地積(㎡)	203 ( )	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	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域	西4 m 市道	水道、ガス、下水	仙川400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	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：仙川駅北方400 m　法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は，最寄駅から徒歩圏の中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域として成熟している。特段の地域要因変化もなく，当分の間，現状を維持していくものと思料する。		

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	574,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	257,000 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，調布市内及び隣接市の京王線沿線に存在する住宅地域。主な需要者はこれら圏域のほかに，東京都内に通勤する一次取得者層等が考えられる。最寄駅から比較的近く良好な住環境を維持している事から需要は底堅い。市場での中心的価格帯は，土地の規模は３０～３５坪程度で１９０万円／坪前後。標準的新築戸建住宅の土地価格は５，５００万円～６，５００万円程度で，総額は７，５００～８，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	２試算価格において適用された資料の相対的信頼性は同等と認められる。近隣地域の状況は，中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域が形成されているものの，土地取引は，主に自己居住目的の取引が中心であり，市場参加者にとって，居住快適性や利便性が土地価格形成の主要な指標となっている。よって，実証的かつ市場参加者の行動を反映した比準価格を標準に収益価格は参考に止め，代表標準地価格との均衡に留意して，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 － 29	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 556,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[102.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	574,000			

(9)指定基準地の検討	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 538,000 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 － 29 公示価格 556,000 円／㎡ ②変動率 年間 +6.7 % 半年間 +3.2 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は，緩やかに回復しているが，中東情勢の影響を注視する必要がある。また金融資本市場の変動等の影響に一層注意する必要がある。
			(地域要因)	中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域で需給は概ね堅調である。金利動向等が注視されるものの，地価は概ね堅調である。
			(個別的要因)	方位の優位性はあるが，地域内においてほぼ標準的な画地である。特に個別的要因の変動はなく，市場競争力は普通程度と考えられる。