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)　－ 14　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)　－ 14	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　粕谷　明子

鑑定評価額	46,600,000 円	１㎡当たりの価格	350,000 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]	275,000 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	調布市富士見町一丁目２３番５			②地積(㎡)	133 ( )	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）
	1：2	住宅 ＬＳ 2	中小規模の住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	西調布660 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：基準方位 北４m市道　交通施設：西調布駅北東方660 m　法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、特段の変動要因もみられないことから、当面は現状を維持して推移していくものと思われる。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　350,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　156,000　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及び隣接する府中市のうち、京王線沿線駅の徒歩圏の住宅地域である。需要者は同一需給圏の居住者が多いが、都心部へ通勤する同一需給圏外のサラリーマン世帯等も考えられる。付近には調布飛行場があるが最寄駅まで徒歩８分程度の住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。市場において中心となる価格帯は、土地は１００㎡程度で３，５００万円～４，０００万円程度、新築の戸建住宅で５，５００万円～６，０００万円程度となっている。
(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、指定基準地及び周辺標準地との均衡にも留意して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 － 4	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		地域要因の比較	
	公示価格 388,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[101.0]	100／[119.2]	[104.0]／100	349,000		標準 街路	0.0	地域 街路	0.0
								準 交通	0.0	域 交通	+1.0
								化 環境	0.0	要 環境	+18.0
								補正 画地	+1.0	因 行政	0.0
								正 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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 512,000 円／㎡	[104.5]／100	100／[104.0]	100／[154.5]	[104.0]／100	346,000		標準 街路	0.0	地域 街路	+2.0
								準 交通	0.0	域 交通	0.0
								化 環境	0.0	要 環境	+50.0
								補正 画地	+4.0	因 行政	+1.0
								正 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 330,000 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 +6.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(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)	最寄駅から徒歩圏内の区画整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。
			(個別的要因)	画地規模、街路条件は概ね標準的である。個別的要因に変動はない。