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)-15　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産
調布(都)-15	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　山本　宗寛

鑑定評価額	41,700,000 円	１㎡当たりの価格	393,000 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] 310,000 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	調布市下石原三丁目２９番６			②地積 (㎡)	106 (　　)	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)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	西調布 800m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　90　m、西　60　m、南　50　m、北　50　m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　8.2 m、奥行 約　13.0 m、規模　106 ㎡程度、形状　長方形						
	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	西調布駅 南東方800m	法令規制	１低専 高度(1種) (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅を中心としてアパート等もみられる住宅地域である。地域要因に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持して推移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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　393,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　160,000 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、調布市及びその周辺市内の京王線沿線各駅を最寄りとする住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一般個人の一次取得者層であるが、周辺地域からの転入も認められる。駅徒歩圏の住宅地の需給は堅調で、市場は安定している。需要の中心となる価格帯は、１２０㎡程度の土地で４，０００万円～５，０００万円程度、新築戸建住宅で５，５００万円～６，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等も散見されるものの投資採算性の高い地域ではない。取引の中心は自己利用目的の取引であり、収益性よりも居住の快適性や生活の利便性が重視される住宅地域である。したがって、市場参加者の特性を反映した実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、更に公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 調布-7	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
	公示価格 410,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [110.7]	[104.0] / 100	393,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +7.5 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	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
	前年指定基準地の価格 512,000 円/㎡	[104.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [136.3]	[104.0] / 100	393,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +31.0 行政 +1.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　373,000 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　+5.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩やかな景気回復が続く中、都心への近接性等を反映し、調布市周辺の不動産に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。西調布駅徒歩圏の住環境の良好な住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測される。 [個別的要因] 個別的要因に格別の変動要因はない。