

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
三鷹(都)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
三鷹(都)-5	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一
鑑定評価額		54,700,000 円	1㎡当たりの価格	452,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月21日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		三鷹市野崎一丁目40番5「野崎1-8-18」				地積 (㎡)	121 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防高度(2種最高25m)			
	1:2	共同住宅 R C 5	共同住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域		北9.4m都道	水道、ガス、下水	三鷹 2.5km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 45 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 17 m、規模		120 m程度、形状 長方形							
	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 9 . 4 m 都道	交通施設	三鷹駅 南西方 2.5km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防高度(2種最高25m)		
	地域要因の将来予測	共同住宅、店舗、事業所等が混在する準幹線道路沿いの住宅地域であるが、地域要因に格別の変動要因はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。当地域の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 452,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 329,000 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	同一需給圏は三鷹市及び隣接市の圏域に属する共同住宅等が多い中低層の住宅地域である。需要者の中心は自己使用または収益を目的とする個人又は法人である。駅接近性が劣るもののバス便の利便性は比較的良好。大規模画地の場合は分譲マンション用地としての開発事業者等の需要も見込める。店舗の需要は繁華性が劣るので弱い。市内では地価水準が中位の住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。世評相場の地価水準は1㎡当たり450千円前後とみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等が多い都道沿いの住宅地域で賃貸市場は安定しているが、賃貸経営は地主による土地有効活用の目的が多く、取引は収益目的より自用目的での取引が主である。収益価格は土地価格に見合う収益が得られないことから低く試算されたので参考に留め、市場の実態を反映する信頼性の高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、三鷹市内の価格水準に近い標準地との価格のバランス及び変動率を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 三鷹-29	公示価格 473,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	452,000					
(9) 指定からの基準地検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +16.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	小金井(都)5-2 前年指定基準地の価格 570,000 円/㎡	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [132.8]	[100.0] 100	452,000						
(10) 対象年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動状況 変動要因の	[一般的要因]	金融緩和の継続等により当市における住宅地需要は好調であり、地価は上昇傾向で推移している。						
	前年標準価格 436,000 円/㎡				[地域要因]	地域的要因の変動は特にない。駅接近性が劣る準幹線道路沿いの混在住宅地域であるが、土地需要は安定しており地価は上昇している。						
	-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				[個別的要因]	個別的要因の変動は特にない。対象基準地は個別的要因・方位：北0であるが、競争力は概ね中位である。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %									