

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)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定
三鷹(都)-6	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 塩田 まみ
鑑定評価額	33,400,000 円		1㎡当たりの価格	371,000 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1日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		三鷹市新川五丁目400番18 「新川5-17-3」			②地積 (㎡)		90 ()	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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほかにも共 同住宅等が見られる 住宅地域		東5m市道	水道、 ガス、 下水	仙川 2.4km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 10 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 10 m、規模			90 ㎡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5m市 道	交通 施設	仙川駅 北西方2.4km	法令 規制	1 中専 高度(2種最高25m) (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	最寄駅から距離のある一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動要因はみられず、今後とも現状を維持していくものと予測する。									
(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	+2.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		371,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		221,000 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、三鷹市及び隣接市内のＪＲ中央線・京王線・井の頭線沿線の住宅地域。需要者の中心は都心へ通勤するファミリー層である。最寄駅から距離があるものの、バス利用も可能で本数も多いため需要は堅調で、地価は上昇基調である。取引の中心となる価格帯は、90㎡程度の土地で3,000万円台前半、新築戸建住宅で総額5,000万円～6,000万円である。								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域の取引の大半は自己居住目的の住宅用地としての利用であり、類似の取引事例を採用して試算した比準価格は市場性を反映しており規範性が高い。また、近隣地域は収益性より居住の快適性が重視される地域であり、土地価格に見合うだけの賃料形成がされていないため、収益価格は低く求められた。よって、指定基準地及び周辺標準地との均衡を考慮したうえで比準価格を採用し、収益価格を参考として上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8)	公示 規 準 と し た 価 格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 三鷹-14	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 -8.0 行政 -6.0 その他 0.0
		公示価格 336,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [105.0]	100 [89.1]	[102.0] 100	373,000				
(9)	指定 から の 検 討 基 準 地	①指定基準地番号 三鷹(都)-12	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	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 +3.0 環境 +34.0 行政 -6.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 453,000 円/㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [129.7]	[102.0] 100	371,000				
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 358,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的要因] 景気は穏やかに回復しており、不動産需要は堅調で、地価は上昇基調にある。					
		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 特に地域要因の変化は見受けられない。最寄駅からバス利用圏であるが、居住環境は良好なため、地価は上昇基調である。					
		②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					