

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産価格保証株式会社
三鷹(都)-10	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 稲葉 浩一
鑑定評価額	102,000,000 円		1㎡当たりの価格	583,000 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]	460,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地番並びに 「住居表示」等		三鷹市下連雀四丁目151番24 「下連雀4-4-19」			②地積 (㎡)	175 ()	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 (50, 100) 準防 高度(1種)					
	1:1.5	住宅 L S2	一般住宅等が建ち並 ぶ利便性の良い住宅 地域	東5m市道	水道、 ガス、 下水	三鷹 1km		(その他) (60, 100)					
(2)	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地					
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡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	三鷹駅 南東方1km	法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測	既成の戸建住宅地域として成熟しており、地価水準は上昇傾向へと推移している。今後は景気動向と共に推移していくものと予測される。											
(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	+2.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			583,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格			360,000 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内のJ R中央線三鷹駅を最寄駅とする沿線一帯に広がる住宅地域である。需要者は三鷹市及び隣接する地域に居住し都心部へ通勤するファミリー層が中心である。対象基準地の存する地域は三鷹駅から徒歩圏にあり、交通利便性及び居住環境の良好な住宅地域であり、主たる需要者層は一次取得者層が中心である。取引の中心価格帯は、土地単価で㎡あたり50万円台、総額で6～7000万円台程度が中心となっている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			近隣地域は低層戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用の需要が多い地域である。現実の取引事例を価格判定の基礎として求めた比準価格は実証的な価格である。一方、賃貸用収益不動産の想定はしたものの、収益性よりも居住の快適性が重視される地域のため、収益価格は低廉となった。よって比準価格を標準とし収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 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-22	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 0.0 +2.0 +4.0 0.0
	公示価格 586,000 円/㎡	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	575,000							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.0 -11.0 -1.0 0.0
	前年指定基準地の価格 453,000 円/㎡	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	574,000							
(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 555,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的 要 因] 各種政策の効果により、景気は穏やかに回復しており、この状況が続くことが期待される。								
	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] 既成住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。今後は景気動向とともに推移するものと予測される。								
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 特に個別的要因に変動はない。								