

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)-11	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一
鑑定評価額	53,600,000 円		1㎡当たりの価格	432,000 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]	340,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		三鷹市上連雀七丁目3 1 9 番 2 3 「上連雀7 - 14 - 9」				地積 (㎡)	124 ( )	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 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種)	
	1:1	住宅 L S 2F1B		一般住宅の中に空地 等が見られる郊外の 住宅地域		東4m市道	水道、 ガス、 下水	三鷹 1.8km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 15 m、北 45 m					標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形								
	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 4 m市道	交通 施設	三鷹駅 南西方1.8km		法令 規制	1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種)
	地域要因の 将来予測	概ね成熟した戸建住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因はなく、当面の間は現状を維持するものと予測する。当該地域の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)	最も有効使用の判定		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 432,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 250,000 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	同一需給圏内は、三鷹市及び武蔵野市の圏域に属する中小規模の普通低層住宅地域。需要者の中心は前記各市及び隣接市区に居住する中堅勤労者等の一次取得者及び二次取得者である。駅接近性が劣るが住環境が良く、市内では地価水準が中位の住宅地域で新築戸建住宅よりも中古住宅取引が主である。金融緩和の継続により土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。土地は1 2 0 ㎡で5 , 2 0 0 万円前後、新築戸建住宅は7 , 7 0 0 万円前後が価格の中心である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は、収益性よりも快適性を重視する低容積率の第一種低層住居専用地域内にあり、アパート等も散見するが、駅接近性が劣り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家賃収益が得られないので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重視し、指定基準地との検討を踏まえ、市内の価格水準に近い標準地から規準した価格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 規 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地番号 三鷹-2		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 +2.0 交通 +2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 496,000 円/㎡		[ 101.2 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 116.5 ]	[ 102.0 ] 100	431,000				
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号 三鷹(都)-9		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 414,000 円/㎡		[ 104.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 99.8 ]	[ 102.0 ] 100	432,000				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 416,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 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。				
	-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/㎡					[ 地 域 要 因 ]	地域的要因の変動は特にはない。駅接近性が劣るものの住環境が良く、住宅地であり、土地需要は堅調で地価は上昇している。				
	変動率 年間 +3.8 % 半年間 %					[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因の変動は特にはない。対象基準地は規模が適正であり、個別的要因・方位：東+2であるが、競争力は概ね中位である。				