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
三鷹(都)　－ １　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大山不動産鑑定
三鷹(都)　－ １	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　大山　宏毅

鑑定評価額	150,000,000 円	１㎡当たりの価格	776,000 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]	600,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 24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	三鷹市井の頭四丁目３８９番３２ 「井の頭４－１６－４」			②地積（㎡）	193 (　　)	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) 準防 高度(1種) （その他） (50,80)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南西4 m 私道	水道、ガス、下水	吉祥寺810 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　15ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、4m私道	交通施設	吉祥寺駅　南西方810 m	法令規制	１低専 (50,80) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	吉祥寺駅徒歩圏の中規模一般住宅が連坦する閑静な住宅地域。今後も現状を維持していくものと予測される。根強い需要から地価は上昇傾向。					

(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　776,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　392,000　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周辺市区部に存するＪＲ中央線、京王井の頭線沿線の低層住宅地域である。需要者は上記圏域内に居住する一次取得者のほか都区部からの買換え層も認められる。吉祥寺駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域であり根強い需要の一方で供給は少ないため高値での取引となっている。市場の中心価格帯は１３０～１５０㎡の土地で１億円以上、新築戸建住宅で総額１億数千万円前後である。
(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、収益性よりも利便性、快適性を重視する容積率の低い低層住宅地域であり、共同住宅等もみられるが、収益目的よりも自用目的での取引が主である。従って、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ている為、参考に留め、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 三鷹　－ 10	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 746,000 円／㎡	[102.7]／100	100／[105.0]	100／[97.9]	[104.0]／100	775,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 武蔵野(都)　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +23.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 865,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[101.0]	100／[121.7]	[104.0]／100	776,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　736,000 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価格変動要因の形成状況	（一般的要因）	雇用・所得環境の改善や政策効果等により、三鷹市の地価は上昇傾向にある。一方、物価上昇等不透明要因も認められる。
			（地域要因）	地域要因に特段の変動はみられず、根強い住宅需要に支えられ地価は堅調に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変化はなく、代替・競争関係にある不動産と比し、特段の優劣、競争力の程度に変動は認められない。