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)-3　　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)-3	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　堤　圭一

鑑定評価額	88,600,000 円	１㎡当たりの価格	540,000 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] 430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22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	三鷹市牟礼二丁目１０５６番４「牟礼２－８－２２」			②地積(㎡)	164 ( )	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) 高度(1種)
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	三鷹台 800m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　70　m、南　40　m、北　40　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　15　m、奥行 約　11　m、規模　165　㎡程度、形状　長方形					
	④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５m市道	交通施設	三鷹台駅 南西方800m
		法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、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	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　540,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　307,000 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。駅接近性及び生活利便性が良く、市内では地価水準が中位の成熟した住宅地域で新築よりも中古住宅取引が主である。金利は上昇しているが地価は上昇傾向にある。土地は１１０㎡で６，０００万円前後、新築戸建住宅は９，０００万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、駅接近性が良くアパートも散見するが、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重視し、指定基準地との検討を踏まえ、価格水準が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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 三鷹-6	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	地域要因
	公示価格 410,000 円/㎡	[102.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [79.7]	[104.0] / 100	542,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 471,000 円/㎡	[106.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	[104.0] / 100	542,000		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	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　513,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利が上昇しているが、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。 [地域要因] 地域的要因の変動は特にない。駅接近性及び生活利便性が良好であり、土地需要は好調で地価は上昇している。 [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：南東＋４であるが、競争力は概ね中位である。
	②変動率　年間　+5.3 %　半年間　%		