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)　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社木村不動産鑑定
三鷹(都)　－４	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　木村　修

鑑定評価額	37,000,000 円	１㎡当たりの価格	356,000 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　１日	(６)路線価	[令和 8年1月]	280,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	三鷹市北野三丁目５９１番２５「北野３－１１－２」			②地積(㎡)	104 (　　)	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)
	1：1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	東4 m 市道	水道、ガス、下水	三鷹台1.8 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　20 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　8 m、奥行　約　12.5 m、規模　100 ㎡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　4 m 市道	交通施設	三鷹台駅　南西方1.8 km	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、現状を維持しながら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　356,000 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	同一需給圏は京王井の頭線及びＪＲ中央線沿線で、三鷹市及び隣接市区の最寄駅から遠くバス便エリアを含む低層住宅地域である。典型的な需要者は都心に通勤する世帯者が中心である。近隣地域は東八道路背後に低層住宅が建ち並ぶ新興住宅地域で多少の値頃感もあり住宅需給は安定している。取引価格の中心価格帯は土地１００㎡程度で３０００万円台中盤、新築建売住宅では６０００万円台が中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	得られた２試算価格には開差が生じたため再吟味する。比準価格は取引価格に基づく実証的な価格である。本件では類似地域における規範性を有する低層住宅地の事例を採用しており、適正な価格が得られた。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、住宅地においては収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される。従って、比準価格を重視して、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基準地との均衡を踏まえ、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　－19	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　街路 0.0	地　街路 +2.0
	公示価格 349,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[104.0]	100/[98.0]	[102.0]/100	356,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0
								化　環境 0.0	要　環境 -3.0
								補　画地 +4.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(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　街路 0.0	地　街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 471,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[143.9]	[102.0]/100	355,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.5
								化　環境 0.0	要　環境 +39.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 341,000 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）建築費上昇や金利上昇が市場環境にネガティブに作用するが、総じて資産インフレが進み、当市の住宅地価は上昇基調が続いている。
	②変動率　年間 +4.4 %　半年間 %		（地域要因）最寄駅からやや遠く、居住環境は中庸な住宅地域であり、地域要因に格別の変動はなく、地価は引き続き上昇基調である。
			（個別的要因）東方位の整形な住宅地で、近隣地域で標準的な画地である。個別的要因に格別の変動は見られない。