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)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　日本鑑定
三鷹(都)-6	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　塩田　まみ

鑑定評価額	34,700,000 円	１㎡当たりの価格	386,000 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]	310,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		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	三鷹市新川五丁目４００番１８ 「新川５－１７－３」				②地積 (㎡)	90 ( )	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中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高25m)
1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	仙川 2.4km		(その他) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　10　m、南　40　m、北　10　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　9 m、奥行 約　10 m、規模　90 ㎡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	仙川駅 北西方2.4km	法令規制	１中専 高度(2種最高25m) (70, 200) 準防
⑤地域要因の将来予測	最寄駅から距離のある一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動要因はみられず、今後とも現状を維持していくものと予測する。							

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	386,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	214,000 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、三鷹市及び隣接市内のＪＲ中央線・京王線・井の頭線沿線の住宅地域。需要者の中心は都心へ通勤するファミリー層である。最寄駅から距離があるものの、バス利用も可能で本数も多いため需要は堅調で、地価は上昇基調である。取引の中心となる価格帯は、９０㎡程度の土地で３，５００万円内外、新築戸建住宅で総額５，０００万円～６，０００万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の取引の大半は自己居住目的の住宅用地としての利用であり、類似の取引事例を採用して試算した比準価格は市場性を反映しており規範性が高い。また、近隣地域は収益性より居住の快適性が重視される地域であり、土地価格に見合うだけの賃料形成がされていないため、収益価格は低く求められた。よって、指定基準地及び周辺標準地との均衡を考慮したうえで比準価格を採用し、収益価格を参考として上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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-14	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			地域要因	
公示価格 347,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [105.0]	100 [89.1]	[102.0] 100	385,000	標準化補正	街路	0.0		街路 +2.0
							交通	0.0		交通 +1.0
							環境	0.0		環境 -8.0
							画地	+5.0		行政 -6.0
							行政	0.0		その他 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			地域要因	
前年指定基準地の価格 471,000 円/㎡	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [132.6]	[102.0] 100	385,000	標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 +3.0
							環境	0.0		環境 +37.0
							画地	0.0		行政 -6.0
							行政	0.0		その他 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　371,000 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　+4.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は穏やかに回復しており、不動産需要は堅調で、地価は上昇基調にある。

[地域要因] 特に地域要因の変化は見受けられない。最寄駅からバス利用圏であるが、居住環境は良好なため、地価は上昇基調である。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。