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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飯野海運株式会社
三鷹(都)　－ ８	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　岩井　喜一

鑑定評価額	25,800,000 円	１㎡当たりの価格	280,000 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]	215,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	三鷹市大沢六丁目５１２番５「大沢６－１０－２」			②地積(㎡)	92 ( )	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) （その他）
	台形 1：1.2	住宅 W 2	住宅の中にアパートや空地が見られる住宅地域	西5 m 市道	水道、ガス、下水	多磨1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　130ｍ、北　30ｍ	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　11 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：多磨駅　東方1.5 km　法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅、アパート等が多い住宅地域として熟成しており、当分の間は現在の住環境を維持していくものと思われる。地価は上昇傾向で推移していくと思われる。		

(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	280,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	176,000 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	同一需給圏の範囲は、ＪＲ中央線及び京王線沿線の三鷹市及びその周辺市内に存する最寄駅からバス利用の低層住宅地域である。需要者層は主に上記圏域からの一次住宅取得者が多く、区部からの転入者も見られる。バス利用ながら、住宅に対する潜在的な需要があり、地価はやや上昇で推移している。価格帯は土地１００㎡程度として、更地で２，５００万円から３，０００万円、新築建売住宅で５，０００万円台から６，０００万円くらいまでのものが多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は武蔵境駅または調布駅からバス利用の低層住宅地で自用の居住を目的とした取引が主である。同地域には賃貸住宅も見られるが既存地主の経営が多く、賃料水準は地価を充分に反映しているとは言い難い。比準価格は類似地域における規範性の高い取引事例を採用のうえ試算したもので信頼性が高い。本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 － 5	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 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 / 交通 +4.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 335,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[101.0]	100／[124.3]	[102.0]／100	279,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 三鷹(都) － 9	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 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +7.0 / 環境 +52.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 431,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[102.0]	100／[162.6]	[102.0]／100	280,000			

(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 267,000 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 +4.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因) 物価上昇など景気の先行きには不透明感がある。三鷹市の人口はやや増加傾向にあり、地価はやや上昇で推移している。 (地域要因) 最寄駅からバス利用圏の低層住宅地域で、地域要因に変動はない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。