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)5-1　　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)5-1	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　塩田　まみ

鑑定評価額	525,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,300,000 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]	1,020,000 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	三鷹市下連雀三丁目１９２番９外「下連雀３－１２－５」			②地積(㎡)	404 ( )	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	商業 (80, 500) 防火 高度(最高35m)
	台形 1:1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ10	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域	北東9m市道	水道、ガス、下水	三鷹 450m	(その他) 特別用途地区 (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　0　m、南　30　m、北　50　m	②標準的使用	高層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　20 m、奥行 約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：９m市道 / 交通施設：三鷹駅 南東方450m / 法令規制：商業 特別用途地区 高度(最高35m) (100, 500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	さくら通り沿いに中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ三鷹駅から近い商業地域である。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	高層店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,340,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,020,000 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のＪＲ中央線・京王線沿線を中心とした普通商業地域。需要者は分譲または賃貸目的の開発業者や投資家等が中心である。さくら通り沿接で三鷹駅南口からも近く，利便性が高い地域であるため需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している。取引価格については規模や用途よりバラツキがあり総額での把握は難しいが、土地のみ１㎡単価で１００万円台前半程度で取引されることが多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似性の高い取引事例を複数採用して求めたため規範性が高い。収益価格は、規模・用途等の類似する店舗付共同住宅を想定して試算したものであり、収益性を反映した実現性を有する理論的な価格である。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、最近の取引市場の動向を踏まえ、比準価格及び収益価格を関連付けて、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5-3	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 1,260,000 円/㎡	[104.8]/100	100/[95.0]	100/[108.1]	[100.0]/100	1,290,000		街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 0.0 / 交通 +2.0 / 環境 +6.0 / 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 武蔵野(都)5-3	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 1,800,000 円/㎡	[106.7]/100	100/[100.0]	100/[146.8]	[100.0]/100	1,310,000		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 -5.0 / 交通 +1.0 / 環境 +80.0 / 行政 -15.0 / 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 1,200,000 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 +8.3 % 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。さくら通り沿接の商業地域であり、需要は堅調で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。