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)　５－２　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)　５－２	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　岩井　喜一

鑑定評価額	160,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,280,000 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]	990,000 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
					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	三鷹市下連雀四丁目２６４番１５「下連雀４－１６－１３」			②地積(㎡)	125 (　　)	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) (その他) 特別用途地区(100,500)
	1：1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ３	中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	東12 m 市道	水道、ガス、下水	三鷹750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　10 m、南　50 m、北　50 m			②標準的使用	中高層店舗共同住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　12.5 m、規模　125 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２m市道	交通施設	三鷹駅　南方750 m	法令規制 商業(100,500) 防火 高度(最高35m) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は物販、飲食を中心に店舗付共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、今後も概ね現状を維持しながら推移していくものと予測される。地価は上昇傾向で推移している。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗併用住宅併用地		(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　1,320,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　944,000 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、多摩地域のＪＲ中央線沿線の各駅、私鉄の主要駅から徒歩圏の商業地域である。需要者層は物販、飲食及びサービス業等の経営者、事業法人などで、地積が大きい場合にはマンションデベロッパーも需要者となる。物価上昇など景気の先行きにはやや不透明な状況にあるが、地価は上昇傾向で推移している。売買取引が少なく、取引された画地面積も様々であるが、１㎡あたり１００万円から１５０万円程度の取引が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は三鷹駅徒歩圏の商業地域で、収益を目的とした不動産取引も行われている。収益価格は想定建物、純収益及び利回りなどを適切に想定して査定したもので実証的で信頼性が高い。比準価格は成約事例が少ないため広範囲の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。本件では収益価格と比準価格を関連付け、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　５－５	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 1,340,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[100.0]	100/[108.2]	[100.0]/100	1,290,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.0
								化　環境 0.0	要　環境 +5.0
								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	
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0	地　街路 -8.0
	前年指定基準地の価格 1,800,000 円／㎡	[106.7]/100	100/[100.0]	100/[149.0]	[100.0]/100	1,290,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.0
								化　環境 0.0	要　環境 +85.0
								補　画地 0.0	因　行政 -15.0
								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　1,180,000 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：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、地価は上昇で推移している。
	②変動率　年間　+8.5 %　半年間　%		地域要因：三鷹駅から徒歩圏の商業地域で、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。