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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大山不動産鑑定
三鷹(都)　５－３	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　大山　宏毅

鑑定評価額	813,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,630,000 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]	2,860,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 24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	三鷹市下連雀三丁目２５６番１４ 「下連雀３－２６－１０」			②地積（㎡）	224 (　　)	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 （その他） 特別用途地区 (100,500)
	1：2	店舗 Ｓ 5	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	西12 m 市道	水道、ガス、下水	三鷹150 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　23 m、　規模　230 ㎡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150 m　／　法令規制：商業(100,500) 防火 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ三鷹駅南口至近で中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、地域要因につき特段の変動はみられない。物販や飲食店等の繁華性も高く、良好な立地状況から需要は堅調である。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗地	(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	3,710,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,920,000 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ＪＲ中央線沿線及び周辺市区の圏域に存する繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、投資用物件開発目的や賃貸事業目的の投資法人等と思料する。三鷹駅周辺は交通利便性に優れ、利用客も多く、駅前の繁華性は高い。根強い需要が存するものの、供給はほとんど見られず、地価は引き続き上昇傾向で推移している。土地取引は規模、用途共に多様であり、個別性が強いため、中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場性を反映した比準価格は、広範囲に及ぶ繁華性の高い商業地域を中心とした類似性の高い取引事例により試算されており、実証的で信頼性が高い。収益価格は理論的価格であり、賃料水準、還元利回り等も適切に求められ、妥当性が認められるが、やや想定要素を含有するものと判断された。従って、本鑑定においては信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格をも比較考量の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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 － 1	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	地域要因の比較
	公示価格 3,580,000 円／㎡	[101.4]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	3,630,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 0.0 域　交通 0.0 要　環境 0.0 因　行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 域　交通 要　環境 因　行政 その他

(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　3,300,000 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　三鷹　5 － 1 公示価格　3,580,000 円／㎡ ②変動率　年間 +10.0 %　半年間 +1.4 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	雇用・所得環境の改善や政策効果等により、三鷹市の地価は上昇傾向にある。一方、物価上昇等不透明要因も認められる。
			（地域要因）	地域要因に特段の変動はみられず、底堅い住宅需要に支えられ地価は引き続き堅調に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変化はなく、代替・競争関係にある不動産と比し、特段の優劣、競争力の程度に変動は認められない。