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)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
三鷹(都)5-4	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　堤　圭一

鑑定評価額	239,000,000 円	１㎡当たりの価格	790,000 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]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22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	三鷹市井の頭一丁目１２６番１０外「井の頭１－３０－１６」			②地積(㎡)	302 ( )	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	近商 (80, 300) 準防 高度(3種最高25m)
	1.5:1	店舗兼共同住宅 S3	中低層の店舗兼共同住宅等が多い近隣商業地域	北西13m市道	水道、ガス、下水	三鷹台 160m	(その他) 特別用途地区 (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　30　m、南　40　m、北　40　m			②標準的使用	中低層の店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　20　m、奥行 約　15　m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	１３m市道	交通施設	三鷹台駅 南西方160m	法令規制 近商 (90, 300) 準防 特別用途地区 高度(3種最高25m)
	⑤地域要因の将来予測	三鷹台駅前通り沿いで近年の道路拡幅整備により既存建物の建替が進行しており、中低層の店舗付共同住宅が多い近隣商業地域として熟成するものと予測される。当地域の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗付共同住宅地		(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　824,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　681,000 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	同一需給圏内は、三鷹市、武蔵野市、杉並区の圏域に属する商住混在地域、需要者の中心は前記各市区及び隣接市区の自己使用目的及び収益目的の個人及び法人と推定される。大規模地は分譲マンション用地として分譲業者の需要が見込まれる。金利は上昇しているが地価は上昇傾向にある。取引価格は規模等の個別性がある為、総額での中心価格帯は把握し難いが、世評相場の地価水準は１㎡当たり８５０千円前後とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、自己利用目的と収益目的の取引が見込まれる。三鷹台駅周辺の商業地域に取引事例がないので、三鷹駅周辺等の類似地域の近隣商業地事例から得た比準価格は実証的で市場性を反映する信頼性の高い価格である。収益価格は投資採算性を示す価格である。よって比準価格に収益価格を関連づけて、指定基準地との検討を踏まえ、価格水準が近い標準地との価格のバランス及び変動率を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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5-7	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 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	地域要因 街路 -7.0 交通 -4.0 環境 -2.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格 638,000 円/㎡	[103.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [83.1]	[100.0] / 100	793,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 小金井(都)5-2	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 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	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 601,000 円/㎡	[107.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.5]	[100.0] / 100	795,000			

(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　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] 金利が上昇しているが、当市における商業地需要は好調であり、地価は上昇傾向で推移している。
	②変動率　年間　%　半年間　%		[地域要因] 地域要因の変動は特にない。最寄駅から近い店舗兼共同住宅地の需要は好調で、地価は上昇している。
			[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。対象基準地は個別的要因はないが、代替・競争関係にある土地と比較して競争力は中位である。