

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 3日提出
檜原(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ミリウ
檜原(都)-3	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 笠原 伸浩
鑑定評価額	3,280,000 円		1 m ² 当たりの価格	23,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 15 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		西多摩郡檜原村字上元郷 4 1 6 番 2				地積 (㎡)	139 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		都計外 国立公(普通)		
	1:2	住宅 W2		都道沿いに一般住宅 、空地等が見られる 住宅地域		南8m都道	水道、 下水	武蔵五日市 8.1km		(その他) 土砂警戒		
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 30 m、北 20 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模		140 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m都道	交通 施設	武蔵五日市駅 西方8.1km		法令 規制	都計外 土砂警戒 国立公(普通)	
	地域要因の 将来予測		住環境等に大きな変動をもたらす要因は見受けられない。人口減少等により、今後、地価は下落していくことが予想される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(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 23,600 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 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、西多摩地域における都市計画区域外のエリアである。需要者は檜原村に地縁性のある一次取得者層が中心である。対象基準地は、檜原村役場に比較的近い場所に存し、周辺には若干の生活利便施設は存在するものの、最寄駅から距離がある山間部に位置することから、需要は低いと判断される。需要の中心となる価格帯は、取引が少ないことから見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	檜原村における売買取引は自用目的が中心で、主たる需要者は不動産の市場性等に着目して取引の可否を決定するのが一般的であり、収益物件の建設を目的とした土地の取引は投資採算性の観点から殆ど見られず、土地価格との関連性も希薄である。よって、本件では、現実の市場で成立した取引価格に基づく比準価格を標準とし、類似の公示地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 規 格 と し た	代表標準地 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 -3.0 交通 +5.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 あきる野-15											
	公示価格 35,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{148.7}$	$\frac{100.0}{100}$	23,500					
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	日本経済はプラス成長を維持しているが、緊迫化する国際情勢、物価高や海外景気の下振れ等、景気後退をもたらす要因は多々存在する。						
	前年標準価格 23,600 円/㎡				[地 域 要 因]	地域要因に変動はない。						
	-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				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									