

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社森不動産鑑定事務所
檜原(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 森 宏師
鑑定評価額	8,910,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,200 円/m <sup>2</sup>	

## 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 2日	(6)路線価	[ 年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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		西多摩郡檜原村字南郷 9 4 9 番 1 外					地積 (㎡)	464 ( )	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)				
	1:1.2	住宅 W2		農家住宅等が見られる 都道沿いの住宅地域		南東8.7m都道、 南西側道		水道、 下水	武蔵五日市 14km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m					標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		8 . 7 m都道	交通 施設	武蔵五日市駅 南西方14km		法令 規制	都計外 国立公(普通)			
	地域要因の 将来予測		一般住宅や農家住宅が見られる都道沿いの住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。地域的发展性に乏しいため、地価水準は横ばい、もしくは下落傾向で推移するものと予測する。												
(3)	最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 0.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			19,200 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、檜原村、奥多摩町、あきる野市西部、青梅市西部を中心とする西多摩地域郊外の住宅地域。主たる需要者は檜原村に地縁性を有する個人や事業者であり、同一需給圏外からの流入は少ない。当該地域は山間部の住宅地域で交通接近性や生活利便性に劣り、人口減少や高齢化等のため、需要は限定的で取引件数も少ない地域である。取引される価格帯や規模はまちまちで総額での把握は難しく、新築戸建住宅の取引はほとんど見受けられない。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当近隣地域は、交通接近性、生活利便性が劣る住宅地域であり、貸家、アパート等の収益物件を想定することが困難で、賃貸市場の形成も乏しく、収益性に馴染まないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、市場の実勢を反映している比準価格を標準とし、周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 青梅-4		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +6.0 +51.0 0.0 0.0		
	公示価格 28,900 円/㎡		[ 100.0 ] 100	100 [ 95.0 ]	100 [ 158.5 ]	[ 100.0 ] 100	19,200								
(9) 指定 基準地 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/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100									
(10) 対象基 準地の 前か	-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 ]	西多摩地区の不動産取引市場は回復傾向にあるが、利便性の良い住宅地域が中心で、当該地域の人口減少、高齢化は続いている。								
	前年標準価格 19,200 円/㎡						[ 地 域 要因 ]	生活利便性の劣る山間部の住宅地域で、地域的发展性は乏しい。							
	-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							[ 個別的 要因 ]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡														
変動率		年間	0.0 %	半年間	%										