

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
檜原(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	2,650,000 円		1 m ² 当たりの価格	15,500 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等					西多摩郡檜原村字神戸7 8 1 5 番 2					地積 (㎡)	171 ()	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		住宅 W2		一般住宅、農家住宅 等が見られる住宅地 域		南西7.5m村道、 北西側道		水道、 下水		武蔵五日市 13km			(その他) 土砂警戒												
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 80 m、南 80 m、北 70 m										標準的使用		戸建住宅地											
	標準的画地の形状等			間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形																						
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		7.5m村道		交通 施設		武蔵五日市駅 西方13km			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		一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域であり、当面は現状を維持するものの、人口減少に歯止めがかかっていないこと等により中長期的には衰退傾向で推移すると予測する。																							
(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		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		15,500 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、西多摩地域郊外の住宅地域である。主たる需要者は檜原村に地縁を有する個人が想定され、都心部からの移住による需要も見込まれるが不動産価格を上昇させるほどには至っていない。都心から距離のある山間部の住宅地域で、生活利便性に劣り、人口減少や高齢化等のため不動産取引は少ない。規模や立地条件等の個別的要因が様々なこと及び新築戸建住宅の取引はほとんどないこと等から、市場の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		当該地域の取引は、地縁関係のある需要者による自己使用目的の取引が中心である。貸家やアパート等はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟であり、投資目的の取引はほとんどない。市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わなかった。よって、規範性のある取引事例を採用した比準価格を標準として、類似標準地との検討及び地価変動率や不動産市場の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																								
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 青梅-4		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 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		0.0 +6.0 +42.0 0.0 +30.0	
	公示価格 28,900 円/㎡		[100.0] 100		100 [95.0]		100 [195.7]		[100.0] 100		15,500		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		0.0 +6.0 +42.0 0.0 +30.0							
(9) 指定 からの 検討 基準地	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		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		0.0 +6.0 +42.0 0.0 +30.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						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		0.0 +6.0 +42.0 0.0 +30.0							
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 15,500 円/㎡		価格形成 要因の 変動状況		一般的 [要因]		村内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。景気は回復しつつあるが、物価上昇や米国の通商政策等による不透明感もある。																	
	-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/㎡				[地域]		生活利便性の劣る山間部の住宅地域で、居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。																	
	変動率		年間 0.0 % 半年間 %				[個別的]		個別的要因に変動はない。																	