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
檜原(都)-1　　宅地-1

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㎡当たりの価格	19,200 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	[　　年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　4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	西多摩郡檜原村字南郷９４９番１外			②地積 (㎡)	464 (　　)	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	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	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　30　m、北　0　m	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：８．７m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)		
	⑤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。地域的発展性に乏しいため、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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			⑦内訳	
	標準地番号 青梅-4						標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 28,800 円/㎡	[99.8]/100	100/[95.0]	100/[157.4]	[100.0]/100	19,200					

(9)指定基準地からの検討	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			⑦内訳	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　　]/100	100/[　　]	100/[　　]	[　　]/100		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	

(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　19,200 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/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③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。
			[地域要因]	生活利便性の劣る山間部の住宅地域で、地域的発展性は乏しい。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。