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)-2　　宅地-1

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㎡当たりの価格	15,500 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	西多摩郡檜原村字神戸７８１５番２			②地積(㎡)	171 ( )	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	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

①範囲	東　100　m、西　80　m、南　80　m、北　70　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　13　m、奥行 約　13　m、規模　170　㎡程度、形状　正方形		

④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)
⑤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、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	近隣地域を含む周辺住宅地域の取引は、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、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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳
青梅-4						
公示価格 28,800 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [95.0]	100 / [195.7]	[100.0] / 100	15,500	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	+6.0
環境	0.0	環境	+42.0
画地	-5.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	+30.0
その他	0.0		

(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
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		

標準化補正		地域要因	
街路		街路	
交通		交通	
環境		環境	
画地		行政	
行政		その他	
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　15,500 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]	村内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。景気は緩やかに回復しているが、中東情勢や金融資本市場の変動の影響がある。
[地域要因]	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。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。