別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月　5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	山陰不動産鑑定事務所
檜原(都)-3	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　山陰　良徳

鑑定評価額	3,280,000 円	１㎡当たりの価格	23,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　4年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　4年　7月　2日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　4年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①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４１６番２			②地積(㎡)	139 ( )	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)
	1:2	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) 土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 30 m、北 20 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 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	８m都道	交通施設	武蔵五日市駅 西方8.1km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域 国立公(普通)
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられないため、当面は現状のままで推移するものと予測される。					

(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、西多摩郡檜原村を中心としたＪＲ五日市線並びに青梅線沿線の西多摩地域郊外の住宅地域。需要者の中心は地縁性を有する個人が中心であり、同一需給圏外からの転入者は極めて限定的である。檜原村全域は生活利便性が劣り、人口減少や高齢化等を反映して需給関係は弱含み傾向にあるが、当該地域は公共公益施設に近いことから地価は弱含みながら安定的に推移している。取引水準は取引事例が少なく規模や取引事情により大きく異なる傾向にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、都道沿いに一般住宅や空地等が見られる西多摩地域郊外の住宅地域である。交通条件、生活利便性等が劣り賃貸市場は未成熟であり、貸家の需要は殆ど見られないことから収益還元法は適用しない。以上より、取引件数が少ない市場特性に留意し、自己使用目的での取引が主体であることから市場性を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(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 あきる野-15	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 35,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [149.2]	[100.0] / 100	23,500		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	街路 -4.0 交通 +5.0 環境 +48.0 行政 0.0 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	標準化補正	地域要因
	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	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 23,600 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] 交通利便性や居住環境が良好な地域での需要は堅調であるが、コロナ禍での生活様式の変化や実需の不動産取引の推移動向に留意が必要。 [地域要因] 山間部の住宅地域として住環境を維持しているものの、住宅需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。