

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
奥多摩（都） - 1	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁 印
鑑定評価額	3, 280, 000 円		1 ㎡当たりの価格	27, 600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西多摩郡奥多摩町氷川字長畑 7 3 0 番 4 外				②地積 (㎡)	119	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)				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模住宅の他、店舗等も散見される住宅地域	北東8m都道、南側道	水道 下水	奥多摩 550m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 60 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 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8 m 都道	交通施設	奥多摩駅南東方 550m	法令規制	都計外 国立公 (普通)			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られないので、当面は店舗等も散見される戸建住宅地域として現状を維持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	形状 角地	-2.0 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,600 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奥多摩町を中心とした J R 青梅線並びに五日市線沿線の西多摩地域郊外の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層が多く、同一需給圏外からの転入者は極めて少ない。周辺地域の住宅需要は、新型コロナの影響も小さく概ね安定的に推移するも、当該地域は住環境や生活利便性等に劣り地価もやや弱含みで推移している。なお、中心価格帯については、取引が極めて少なく規模の大小も雑多であるため把握が困難であった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模住宅のほか店舗等も散見される西多摩地域郊外の住宅地域であるが、住環境や生活利便性等に劣ることから過疎化が進んでおり、賃貸市場の成熟度は極めて低く、貸家の需要は殆ど見られない。需要者の土地取得は戸建住宅用地等としての自用目的での取引が主体であり、収益性も極めて低いため収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する公示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) 公示価格を標準とした価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	標準地番号 青梅 -23							交通 0.0	交通 +1.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 41,500 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [102.0]	100 [146.7]	[100 / 100]	27,600	環境 0.0	環境 +39.0			
							画地 +2.0	行政 +10.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]			環境	環境		
								画地	行政		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[一般的な要因]				町の人口は減少傾向が続き、新型コロナにより景気が厳しい状況にある中、不動産の需給動向は土地の種別等による二極化が見られる。					
	前年標準価格 27,800 円/㎡	[地域要因]				町内では標準的な住宅地域として住環境を維持しているが、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。					
	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	[個別的要因]				個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %										