

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
奥多摩(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	3,300,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 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 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 西多摩郡奥多摩町氷川字長畑730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 W2	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
(3) 鑑定評価の手法の適用	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				
(4) 対象基準地の個別的要因	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				
(5) 鑑定評価の手法の適用	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				
(6) 市場の特性	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				
(8) 公示価格	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				
(9) 指定基準地からの検討	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項				
	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。		特記事項		特記事項				
	⑥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。		特記事項		特記事項				