

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 5 日 提出
奥多摩（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 新都市不動産鑑定
奥多摩（都） - 1	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 黒木中

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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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） (その他)				
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 60m、北 60m			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	8m 都道	交通施設	奥多摩駅南東 550m	法令規制	都計外 国立公（普通）			
	⑤地域要因の将来予測	都道沿いの住宅地域。地域要因に特段の変動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	形状	-2.0	角地	+2.0	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 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、JR 青梅線並びに五日市線沿線の都市計画区域外の住宅地域。主な需要者は、周辺市町村に地縁を有する居住者及び勤労者、並びに移住目的で転入を検討する一般世帯である。奥多摩町全域では生活利便性が劣り、需給関係は弱含み傾向にあるが、当該地域は都道沿いで駅や小中学校にも近く、町内で比較的利便性の良い地域にあることから、地価は安定的に推移している。取引事例が少なく、取引水準は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	都道沿いに一般住宅や店舗等も散見される都市計画区域外の住宅地域で、自用目的での取引が中心である。アパート等の賃貸物件は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、周辺類似地域の実証的な取引事例より求められたもので、規範性は高い。したがって、比準価格を標準とし、周辺標準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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 -3.0
	標準地番号	青梅 -23					27,800		交通 0.0	交通 +1.0	環境 0.0	環境 +51.0
(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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡								交通	交通	環境	環境
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、地価も緩やかに回復している。物価上昇や円安の影響により、不動産取引の総額は上昇傾向にある。							
	■継続 □新規				[地域要因] 奥多摩町の人口は自然減が続く一方、転入者は増えている。主だった地域要因の変動はない。地価は横這いで推移している。							
	前年標準価格 27,700 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 0.0%	半年間	%								