

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	有限会社不動産センター
奥多摩(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治 印
鑑定評価額	4,680,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	西多摩郡奥多摩町棚澤字中夏地449番3外				地積(㎡)	201	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 国立公(普通)				
	台形 2:1	住宅 W2	中規模住宅のほか畑も残る住宅地域	北3m町道、東側道	水道、下水	鳩ノ巣 400m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 20.0 m、奥行約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	南方に下り傾斜。平坦部の少ない地域。	街路	3m、町道	交通施設	鳩ノ巣駅 北西方400m	法令 都計外 国立公(普通) 規制			
	地域要因の将来予測	奥多摩町、山村地区の集落地域であり、土地の高低差を利用した建物が多い。土砂災害への関心も高く、山林近接地への嫌悪感がある。土地取引、建物建築等は見られず、需要は弱含みで推移。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	23,300 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、奥多摩町、檜原村、青梅市西部、あきる野市西部を中心とする西多摩地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人であり、同一需給圏外からの購入者は少ない。当該地域は山林により地域が分断された集落地域で、生活利便性が劣る。高台に存し、日照、景観は良いものの、地価は弱含みで推移、取引水準は総額1000万円以下にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	交通、生活利便性が劣る地域に存し、賃貸市場は未成熟。投資用不動産は殆ど見られず、収益還元法の適用は断念せざるをえない。比準価格は、標準地の周辺類似地域に存する事例を採用し、各要因比較も適正に行われており、説得力が高い。よって比準価格を標準とし、周辺標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +55.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 173.9 ]	[ 100.0 ] 100	23,300					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ]	一般的 人口、世帯数の減少、高齢化率も高い。コロナ禍で郊外の住宅需要が一部伸びているが、奥多摩町への影響は限定的。					
	前年標準価格	23,500 円/㎡				[ 地域 ] 過疎化、高齢化により土地需要は弱い。土砂災害へ警戒もあり、地価はやや弱含みで推移している。地域性に变化ない。					
	-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 ] 個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格		円/㎡							
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%						