

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月4日提出
奥多摩(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定所
奥多摩(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 岡本 和弘
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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		西多摩郡奥多摩町棚澤字中夏地 4 4 9 番 3 外				②地積 (㎡)	201 ()	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 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	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 50 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	南方に下り傾斜、平坦地の少ない地域		街路	3m町道	交通施設	鳩ノ巣駅 北西方400m		法令規制	都計外 国立公 (普通)	
	⑤地域要因の将来予測		地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移するものの、衰退傾向は継続すると予測する。									
(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	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、西多摩地域郊外の住宅地域。主たる需要者は奥多摩町に地縁を有する個人が想定され、圏外からの流入は極めて少ない。都心から距離のある山間部の住宅地域で、生活利便性に劣り、人口減少や高齢化等のため需給はともに少なく、地価は横ばいから若干の弱含みで推移している。取引価格は、規模や立地条件等の個別的要因により様々なこと及び取引事例が少ないこと等から、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性のある取引事例に基づき試算されたもので、市場性を反映する実証的な価格であり、取引の中心が自己使用目的であることから、説得力を有する。収益価格は、賃貸事業の想定が非現実的で、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引の実態にも合致しないため試算しなかった。よって比準価格を標準とし、類似標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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 +3.0
	標準地番号 青梅-23								交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{175.0}$	$\frac{100.0}{100}$	23,200	標準化補正	画地 +2.0	行政 +10.0	地域要因	行政 +10.0
	41,500 円/㎡								行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	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			100	100				交通	交通		
(10) 対象基準地の検討	円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		標準化補正	環境 0.0	環境 +56.0	地域要因	環境 +56.0
									画地	行政 +10.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	[一般的要因] 国内景気は持ち直しつつあるが、先行き不透明な状況にある。不動産市場は金融緩和と政策の継続等により需要の底堅さが見られる。 [地域要因] 山間部の住宅地域であり、居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	■ 継続 □ 新規											
	前年標準価格 23,300 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											
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地				③価格変動要因	[一般的要因] 国内景気は持ち直しつつあるが、先行き不透明な状況にある。不動産市場は金融緩和と政策の継続等により需要の底堅さが見られる。 [地域要因] 山間部の住宅地域であり、居住環境等に変化はなく、地域要因に特段の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											