

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板橋不動産調査鑑定事務所	
奥多摩（都） 5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 板橋慎一	印
鑑定評価額	3,110,000 円		1㎡当たりの価格	29,600 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 21日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西多摩郡奥多摩町小丹波字南ノ原7 9 番1				②地積 (㎡)		105 ()		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)				
	1:3	店舗兼住宅 W 2	小売店舗と住宅が混在する商業地域	北11m国道、東側道	水道 下水	古里 200m		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、		規模		130 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 1 m国道	交通施設	古里駅南西方 200m		法令規制	都計外 国立公 (普通) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	奥多摩町内街道沿いの飲食店舗、小売店舗のほか営業所、コンビニ等が見られる路線商業地域であり、今後とも現状を維持しつつ推移して行くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(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		29,600 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、奥多摩町、檜原村、J R 青梅線青梅市西部、J R 五日市線あきる野市西部の西多摩地域。需要者は、地元の個人及び事業者にはほぼ限定され、圏外からの参入は非常に少ない。当該地域は、人口減少、高齢化の進展等により新規の土地需要は乏しく、土地取引は非常に少ない。需要価格帯は立地条件や規模により総額にばらつきがあるため把握は困難であった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は都市計画区域外に存し、利便性等の制約から貸家・アパート等の収益物件を想定することが困難で、賃貸市場の形成も乏しく、収益性に馴染まないことから、収益還元法は適用を見送った。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、類似地域之地価公示標準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	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 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 -6.0 交通 -5.0 環境 +39.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 青梅 - 23											
		公示価格 41,500 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [102.0]	100 [136.5]	[100 / 100]	29,700					
(9) 指定基準地	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 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 円/㎡	[_____ / 100]	100 [_____]	100 [_____]	[_____ / 100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因								
	前年標準価格 29,800 円/㎡			[一般的要因] 奥多摩町の人口は減少傾向で推移しており、景気の後退等を反映し不動産への需要は旺盛とはいえない。								
	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			[地域要因] 街道沿いの路線商業地域であり、地域要因の変動はないものの、新規の土地需要は弱く、地価は低迷している。								
	標準地番号 公示価格			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。								
		②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %								