

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	谷津不動産鑑定所											
奥多摩（都） 5－1		東京都	多摩第 6 分科会		氏名	不動産鑑定士 谷津 繁											
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 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		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			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10m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		低層店舗兼住宅地						
	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 0 m国道		交通施設		古里駅南西 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		地域要因に大きな変化は見られないので、当面は国道沿いの住商混在地域として現状を維持しつつも、土砂災害警戒区域内に存するため、相応の需要の減退が見られるものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地						(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		29, 600 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		角地		0. 0					
		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郡奥多摩町を中心とした J R 青梅線並びに五日市線沿線郊外の住商混在地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁の選好性を有した個人や個人事業者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。景気に持ち直しの動きが見られるも新型コロナウイルスやウクライナ情勢等の影響による下振れリスクがある現下において、地価は概ね横這いで推移している。なお、中心価格帯については、取引が極めて少なく規模の大小も雑多であるため把握が困難であった。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は小売店舗と住宅が混在する西多摩地域郊外の商業地域であるが、住環境や生活利便性等に劣ることから過疎化が進んでおり、賃貸市場の成熟度は極めて低く、貸家の需要は殆ど見られない。需要者の土地取得は店舗兼住宅や戸建住宅用地等としての自用目的での取引が主体であり、収益性も極めて低いため収益価格は求めなかった。よって、比準価格を標準とし、同一需給圏内の類似地域に存する公示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) 公示価格を標準とした価格	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 -1. 0	
	標準地番号 青梅 - 5													交通 0. 0 交通 -14. 0			
		公示価格 32, 500 円／㎡		[100] 100		[100] 100		[109. 8] 100		[100] 29, 600				環境 0. 0 環境 +29. 0			
														画地 0. 0 行政 0. 0			
														行政 0. 0 その他 0. 0			
														その他 0. 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 交通 環境 画地 行政 その他	
	-													街路 交通 環境 画地 行政 その他			
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100						その他	
(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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変動状況 形成要因の		[一般的要因] 町の人口が減少傾向にある中、景気はコロナ禍の厳しさから持ち直しつつあるも、不動産需給動向は利便性等による二極化が見られる。										
	前年標準価格 29, 600 円／㎡						[地域要因] 住商混在地域として環境を維持しているが、利便性や繁華性に劣り、不動産需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。										
	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						[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 %															