

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	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15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	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79番1				地積 (㎡)	105 ( )	法令上の規制等	都計外 国立公(普通)		
	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		(その他) 土砂警戒			
	1:3	店舗兼住宅 W2	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m国道	交通施設	古里駅 南西方200m	法令規制	都計外 土砂警戒 国立公(普通)		
	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/㎡								
	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JR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的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。従前から需要が弱く、景気は緩やかな回復傾向が続いているものの、当該地域は特段の需要喚起要因も認められず、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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -14.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 青梅-5		100	100	100	29,400					
	公示価格	[ 100.0 ] 100	[ 100 ] [ 100.0 ]	[ 100 ] [ 110.1 ]	[ 100.0 ] 100						
	32,400 円/㎡										
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格 (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						
	円/㎡										
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 29,600 円/㎡		-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/㎡		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		価格形成要因の		[ 一般的要因 ] 町の人口が減少傾向にある中、景気は回復傾向が見られるものの、不動産需給動向は利便性等による二極化が顕著である。 [ 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。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。				