

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	洲浜不動産鑑定事務所
奥多摩(都)5-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 洲浜 拓志
鑑定評価額	7,390,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 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10日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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		1.2 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	西多摩郡奥多摩町氷川字南氷川1417番1				② 地積 (㎡)	216	⑨ 法令上の規制等	都計外 国立公(普通)					
	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	奥多摩 400m	(その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	① 範囲	東 30 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m			② 標準の使用	低層店舗兼住宅地								
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形				④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.3m国道	交通施設	奥多摩駅 南西方400m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		34,200 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、西多摩地域郊外の商住混在地域及び住宅地域である。主たる需要者は奥多摩町に地縁を有する地元の事業者及び自用目的の個人等と考えられる。幹線道路沿いの立地であるが、繁華性はなく、人口減少や高齢化等のため需給はともに少なく、地価は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、取引事例が少ないことから、取引の中心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	基準地周辺地域は賃貸需要が弱く、賃貸事業の想定が非現実的なため収益価格は非適用とした。比準価格は類似性の高い取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格である。需要の中心は自己使用を前提とするものであり、比準価格は、市場の需給動向を反映し、取引の実態に適合することから、説得力を有する。よって比準価格を標準とし、類似の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 標準地番号 青梅-23	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 対象基準地の標準価格 (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 -1.0 環境 +16.0 行政 +10.0 その他 0.0			
	公示価格 41,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	34,300								
(9) 指定からの検討	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	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) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 国内景気は新型コロナウイルス感染症の影響により依然として先行き不透明な状況にあるが、一部持ち直しの動きも見られる。		[地域] 山間部の路線商業地域で、地域要因に特段の変動は見られない。		[個別的] 個別的要因の変動は特に認められない。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡			② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %								