別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　5日提出
奥多摩(都)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浜野不動産鑑定士事務所
奥多摩(都)5-2	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　濱野　俊宏

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　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	1.4 倍
					倍率種別	
(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
	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)
	1:1.5	店舗兼住宅 ＲＣ2	街道沿いの小売店舗等が多い路線商業地域	南東12.3m国道	水道、下水	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標準的使用	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	地域要因に特段の変動要因は認められず、土地利用についても当面は現状のまま推移していくものと予測される。					

(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もしくは住宅地域である。主たる需要者は奥多摩町に地縁を有する地元の事業者並びに自用目的の個人等が考えられる。近隣地域は青梅街道沿いの立地ではあるが商況性は低く、人口減少や高齢化等の影響により不動産の需給はともに先細りであり、地価も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であり、かつ取引事例自体が少ないことから、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	同一需給圏を広域的に捉え、奥多摩町並びに檜原村に存する事例を中心に規範性を有する事例を収集・選択して、比準価格を試算した。一方、対象不動産所在地域は山間部に位置し、貸家に対する需要が少なく賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法については適用を断念した。以上から、標準地との均衡に留意しつつ、市場の実勢を反映した比準価格をもって、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 41,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	34,300	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	街路 -6.0 交通 -1.0 環境 +16.0 行政 +10.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 前年標準価格　34,200 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 □ 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　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの５類移行に伴って、社会経済活動がほぼ正常化しており、不動産市場も引き続き安定的な動きを見せている。 [地域要因] 特段の変動はなく、地価は横ばいで推移している。 [個別的要因] 特段の変動要因はない。