

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月3日提出  
奥多摩(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
奥多摩(都)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 盛田 直浩
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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和6年6月1日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		
	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		都計外 国立公(普通)	
	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	(その他) 土砂警戒		
(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の現状を維持していくものと予測する。								
(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、五日市線、八高線沿線郊外の住商混在地域である。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事業者、小規模法人等が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。地理的要因により潜在需要は弱く、特段の需要喚起要因も認められない。なお、中心価格帯については、取引が極めて少なく、画地規模も様々であるため把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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路線商業地域であり、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得た。他方、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ため賃貸事例は少なく収益価格は求めなかった。よって、比準価格を重視し、周辺の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	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 青梅-5								交通 0.0		交通 -14.0
(9) 指定からの検討	公示価格		[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 110.1 ]	[ 100.0 ] 100	29,400	標準化補正	環境 0.0	行政 0.0	環境 +28.0
	32,400 円/㎡								画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格						29,600 円/㎡	標準化補正	環境 0.0	行政 0.0	環境 +28.0
	-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								画地 0.0		行政 0.0
	代表標準地 標準地								行政 0.0		その他 0.0
	標準地番号										
(10) 対象基準地の検討	公示価格						円/㎡	標準化補正	その他 0.0	地域要因	その他 0.0
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	町は人口減少、高齢化率上昇傾向にある中、景気は回復傾向が見られるが不動産需給動向は利便性等による二極化が顕著である。						
	継続 新規				[ 一般的要因 ]						
	前年標準価格				[ 地域要因 ] 国道沿いの住商混在地域として環境を維持しているが、更なる発展が見込めるほどの地域要因の変動は認められない。						
(10) 対象基準地の検討	-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			価格変動要因の形成状況	[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地										
(10) 対象基準地の検討	標準地番号			価格変動要因の形成状況							
	公示価格										
(10) 対象基準地の検討	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			価格変動要因の形成状況							