

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	谷津不動産鑑定所
奥多摩(都)-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	3,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,700 円/m ²	

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]	円/m
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	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長畑 7 3 0 番 4 外				地積 (㎡)	119 ()	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)						
	台形 1:1.5	住宅 W2		中規模住宅の他、店舗等も散見される住宅地域		北東8m都道、 南側道	水道、 下水	奥多摩 550m		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用		戸建住宅地									
	標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m都道	交通 施設	奥多摩駅 南東方550m		法令 規制	都計外 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、当面は郊外の都道沿いの住宅地域として現状を維持するものと予測する。													
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	形状 角地 方位	-2.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			27,700 円/㎡					+2.0						
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡					0.0						
	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並びにＪＲ青梅線、五日市線沿線を中心とした西多摩地域郊外の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者層が多く、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	当該地域は店舗等も散見されるものの戸建住宅用地としての土地利用が多い。木造アパートや、転勤等の事情により一時的に賃貸されている戸建住宅等の賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場は極めて未成熟である。需要者の土地取得は戸建住宅用地としての自用目的での取引が主であり、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 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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +1.0 +37.0 +10.0 0.0		
	標準地番号 青梅-23		公示価格 41,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [147.6]		[100.0] 100	27,600						
(9) 指定 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 の比準価格 (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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	町の人口は減少が続き、高齢化率も50%を超え過疎化が進んでいるほか、山間部のため気候変動による土砂災害リスクが高まっている。										
	前年標準価格 27,700 円/㎡					[地 域 要 因]	郊外の住宅地域として環境を維持しているが、生活利便性や住環境に劣り、住宅需要を喚起するような地域要因の変動は認められない。									
	-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						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。								
	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	%											