

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)-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	3,300,000 円		1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m
(2)実地調査日	令和 7年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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ず、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 +2.0 0.0	
(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/㎡									
	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。西多摩地域にあって地理的要因により、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。なお市場の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、比準価格を重視し、類似する標準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 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 -3.0 交通 +1.0 環境 +37.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 41,600 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{147.6}$	$\frac{100.0}{100}$	27,600					
(9)指定基準地からの検討	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			変動率 形成要因の	[ 一般的要因 ]		町の人口減少は続き、高齢化率も 5 0 %を超えるが、青梅線沿線の宿泊施設等の活性化事業も進行している。					
	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 %									