

|           |             |        |          |               |
|-----------|-------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 有限会社プライム不動産鑑定 |
| 奥多摩(都)5-2 | 東京都         | 多摩第6   | 氏名       | 不動産鑑定士 山口 徹雄  |
| 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 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 2日 | (6)<br>路線<br>価 | [令和 7年 1月]      | 円/m   |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |                | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 1.4 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)<br>基準地                 | 所在地及び地番並びに「住居表示」等  |             | 西多摩郡奥多摩町氷川字南氷川 1 4 1 7 番 1   |                  |  |                  | 地積 (㎡)           | 216 ( )  |                | 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)   |                   |  |  |
|                            | 1:1.5  | 店舗兼住宅 R C 2 | 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) 土砂警戒   |                   |  |  |
| (2)<br>近隣地域                | 範囲   |             | 東 30 m、西 40 m、南 40 m、北 40 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 13 m、奥行 約 18 m、規模   |                  | 210 ㎡程度、形状 長方形   |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |
|                            | 地域的特性  | 特記事項        | 旧来からの商店街であるが繁華性は失われている   |                  | 街路   | 1 2 . 3 m国道      | 交通施設             | 奥多摩駅400m |                | 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  |             | 旧来からの商店街として街並みは出来上がっており、当面は大きな変化はなく、衰退した繁華性を取り戻すのは難しいと予想される。地価は概ね横ばいで推移していくと予想される。 |                  |  |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |
| (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、奥多摩町、青梅市西部、檜原村などにおける商住混在地域または住宅地域。主な需要者は、当該地域に地縁的つながり等の関係性を有する事業者やエンドユーザーである。近隣地域は、都心への接近性に劣り高齢化の進行など衰退傾向は否めないが、旧来からの中心街にあり、相対的な競争力の程度はやや優る。土地取引の中心価格帯は 1 千万円以内程度。  |             |  |                  |  |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 評価対象基準地の地価は、自己使用を前提とした需給バランスと過去からの価格推移のなかで形成されている。取引事例比較法による比準価格は、この価格形成過程と合致し、市場実勢を反映している。収益還元法による収益価格と原価法による積算価格は、実勢価格との関連がほとんど無いので求めず、また開発法は開発想定に適した土地でないので適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、類似する標準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。 |             |  |                  |  |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因              | 街路 -6.0<br>交通 0.0<br>環境 +15.0<br>行政 +10.0<br>その他 0.0 |  |
|                            | 公示価格<br>青梅-23<br>41,600 円/㎡  |             | [ 100.0 ]<br>100   | 100<br>[ 102.0 ] | 100<br>[ 118.9 ]   | [ 100.0 ]<br>100 | 34,300           |          |                |  |                   |  |  |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因              | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |  |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡  |             | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]   | [ ]<br>100       |                  |          |                |  |                   |  |  |
| (10)対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 34,200 円/㎡  |             |  | 価格形成要因の変動状況      | 一般的要因 [ 実質賃金の低下や金利上昇懸念がある反面、不動産に対する先高感根付いており、地価の強含み傾向が続いている。 |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |
|                            | -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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 円/㎡   |             |  |                  | 地域要因 [ 特筆すべき変動はない。   |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |
|                            | 公示価格   |             |  |                  | 個別的要因 [ 個別的要因に変動はない。   |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |
|                            | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %   |             |  |                  |  |                  |                  |          |                |  |                   |  |  |