別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8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	セントラル・アプレイザル株式会社
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　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価 [　　年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

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	西多摩郡奥多摩町小丹波字南ノ原７９番１			②地積 (㎡)	105 (　　)	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)
	1:3	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	①範囲	東　90　m、西　50　m、南　20　m、北　30　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　10　m、奥行 約　13　m、規模　130　㎡程度、形状　長方形						
	④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)
	⑤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的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、市場の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、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 青梅-5	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -14.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 32,300 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	29,500			

(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 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　29,600 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町の人口減少は続き、高齢化率も５０％を超えるが、青梅線沿線の宿泊施設を中心とする活性化事業も進行している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		