

|         |             |        |          |             |           |
|---------|-------------|--------|----------|-------------|-----------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 富田会計・不動産鑑定㈱ |           |
| 大島(都)-1 | 東京都         | 多摩第1   | 氏名       | 不動産鑑定士 富田 建 | 印         |
| 鑑定評価額   | 2,680,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |             | 7,100 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |            |       |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 3年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6) 路線価 | [令和 3年 1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 3年 6月 24日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 路線価又は倍率    | 1.1 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                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      | 大島町差木地 1 7 0 番 1                        |                 |                  |                                                               | ②地積 (㎡)         | 377 ( )                                                    | 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) ( 70, 200 ) |                                                            | (その他)                                                    |  |
|                             | 不整形 1.5:1                                                                                                                                                                                                           | 住宅 W1                                                                                                | 小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域                    | 南5m町道           | 水道               | 差木地入口停 200m                                                   |                 |                                                            |                                                          |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m                                                                          |                                         |                 | ②標準的使用           | 戸建住宅地                                                         |                 |                                                            |                                                          |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      | 間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                 |                  |                                                               |                 |                                                            |                                                          |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記事項                                                                                                 | 特になし。                                   | 街路 5.0 m町道      | 交通施設             | 差木地入口停 東方200m                                                 | 法令規制            | (都) ( 70, 200 )                                            |                                                          |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                          | 地域においては住環境の変動要素は認められない。そして、コロナ禍こそあるが十分に地価が低廉であるため更なる下落要素が明確には把握できない。このため、価格水準としては概ね横ばい傾向で推移すると予測された。 |                                         |                 |                  |                                                               |                 |                                                            |                                                          |  |
| (3) 最も有効使用の判定               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                      |                                         |                 |                  | (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 7,100 円/㎡                                                                                       |                                         |                 |                  | (4) 対象基準地の個別的要因                                               | ない              |                                                            |                                                          |  |
|                             | 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                   | 同一需給圏は大島町中心部以外の、具体的には「元町1～4丁目」を除いた大島町の住宅地域全般と判定する。同一需給圏では島外からの需要は殆ど期待できないため、需要は大島に地縁を有する者が主体と判断される。また、近隣地域周辺の価格帯は概ね 7,000 円/㎡程度が中心と思料され、コロナ禍こそあるが十分に価格水準が低く更なる下落要素が明確に把握できないことから、その価格動向は概ね横ばいで推移すると予測された。           |                                                                                                      |                                         |                 |                  |                                                               |                 |                                                            |                                                          |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 本件では、比準価格については同一需給圏内において得られた代替性の認められる事例に基づき一定の説得力・精度を認め得る試算結果を得た。一方、大島町では賃貸市場が形成されておらず収益価格の試算は断念せざるを得なかった。これらの点を勘案しつつ、地域要因の動向やコロナ禍の影響、大島町では不動産取引件数が僅少な傾向が近年継続している点や対象基準地付近では十分に地価水準が低廉な点等も配慮の上で、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。 |                                                                                                      |                                         |                 |                  |                                                               |                 |                                                            |                                                          |  |
| (8) 公示価格とした価格               | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                            | 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<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 -2.0<br>交通 -2.0<br>環境 -15.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 標準地番号 東京大島-2<br><br>公示価格 5,900 円/㎡                                                                                                                                                                                  | [ 100.0 ]<br>100                                                                                     | 100<br>[ 102.0 ]                        | 100<br>[ 81.6 ] | [ 100.0 ]<br>100 | 7,090                                                         |                 |                                                            |                                                          |  |
| (9) 指定からの検討                 | 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 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 -2.0<br>交通 -2.0<br>環境 -15.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                      | [ ]<br>100                                                                                           | 100<br>[ ]                              | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100       |                                                               |                 |                                                            |                                                          |  |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 7,100 円/㎡                                                                                                                 |                                                                                                      |                                         | ③ 価格変動状況要因      | [ 一般的要因 ]        | 大島町は人口減少が顕著だが、住宅地は町中心部の元町1～4丁目近辺以外は十分に地価が低廉で更なる下落は考えにくい状況である。 |                 |                                                            |                                                          |  |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 円/㎡                                                                                                       |                                                                                                      |                                         |                 | [ 地域要因 ]         | 地域要因に特段の変動要素はない。差木地地区は需要が乏しく十分に地価が低廉なため、コロナ禍でも価格水準は横ばいと思料する。  |                 |                                                            |                                                          |  |
|                             | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                      |                                         |                 | [ 個別的要因 ]        | 価格形成に影響を及ぼす画地条件の変動等の要素は見られず、個別的要因につき特記事項等はないと思料された。           |                 |                                                            |                                                          |  |