

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(株)
大島(都)-2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 富田 建 印
鑑定評価額	1,080,000 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 倍率種別	1.1 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 大島町岡田字上ノ山171番2						②地積 (㎡)		152 ()		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)													
	1:1.5		住宅 W2		小規模な一般住宅が 多い古くからの住宅 地域		西6m都道、 背面道		水道		塚の本停 150m		(その他) (土砂災害警戒区域)													
(2) 近隣 地域	①範囲		東 15 m、西 40 m、南 40 m、北 90 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																					
	④地域的特性		特記 事項		特になし		街 路		6 m都道		交通 施設		塚の本停 南西方150m		法令 規制		(都) (土砂災害警戒区域) (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ず、地価が低廉でこれ以上の下落要素が明確には把握できないため、価格水準としてはコロナ禍こそあるも概ね横ばい傾向で推移すると予測された。																							
(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		二方路 セットバック		+1.0 -4.0															
(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/㎡																					
			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され、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史料した。また、近隣地域周辺の価格帯は土地については概ね7,000円/㎡程度が中心と史料された。そして、コロナ禍こそあるも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ため、価格動向は概ね横ばいで推移と予測した。																								
(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で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。一方で、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。コロナ禍の動向も斟酌の上でこれらの点を勘案しつつ、大島町では不動産取引件数が僅少な傾向がここ数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、比準価格に基づいて鑑定評価額を決定した。																								
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東京大島-2		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 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 -7.0 -12.0 0.0 0.0	
	公示価格 5,900 円/㎡		[100.0] 100		100 [102.0]		100 [79.4]		[97.0] 100		7,070															
(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 年の 検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,100 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の		[一般的要因] 大島町は人口減少傾向だが住宅地は町の中心の元町1～4丁目近辺以外は地価が十分に低廉でコロナ禍でも極端な下落は考えにくい。																			
	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/㎡						[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。岡田地区の需要は乏しく十分に地価が低廉なため、コロナ禍でもこれ以上の下落要素は見受けられない。																			
	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受けられない。そして、個別的要因につき特記すべき事項等はないと史料された。																			