

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
大島(都) - 2	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史

鑑定評価額	1,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	所在及び地番並びに「住居表示」等					大島町岡田字上ノ山 1 7 1 番 2					地積 (㎡)	152 ()	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) (70,200) (その他) 土砂警戒	
	1 : 1.5		住宅 W 2		小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域		西 6 m 都道、背面道		水道		塚の本停150 m				
(2) 近隣地域	範囲		東 15 m、西 40 m、南 40 m、北 90 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 15 m、規模 150 m程度、形状 長方形											
	地域的特性		特記事項			特にない		街路 6 m都道		交通施設		塚の本停南西方150 m		法令規制 (都) (70,200) 土砂警戒	
	地域要因の将来予測		当分の間は現状のまま推移するものと予測される。												
(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	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のうち中心部である元町 1 ～ 4 丁目地区を除く島内全域の住宅地域と判定した。需要者は島内住民が中心で、島外からの不動産需要はほとんど期待できない。大島町では人口減少や高齢化の進行が続いており、加えて回復傾向は見られるもののコロナ禍の影響も残っており、一方で近隣地域は岡田港への接近性に優ることから、地価は横ばいで推移している。取引の中心価格帯は㎡当たり 7 , 0 0 0 円台前半と把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は島内の賃貸住宅市場が未成熟であるため、積算価格は標準地が既成集落内の宅地のため試算を断念した。比準価格は主に同一需給圏内である岡田地区及び元町北の山地区における取引事例から規範性の認められるものを採択して求めたもので、信頼性と説得力を有する価格である。よって、比準価格を採用して上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -3.0					
	標準地番号 東京大島 - 2								準 交通 0.0	域 交通 +8.5					
	公示価格 5,900 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [79.1]	[97.0] 100	7,090	化 環境 0.0	要 環境 -27.0						
								補 画地 +2.0	因 行政 +3.0						
								正 行政 0.0	その他 0.0						
								その他 0.0							
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路	地域 街路					
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡								準 交通	域 交通					
								化 環境	要 環境						
								補 画地	因 行政						
								正 行政	その他						
								その他							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,100 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	大島町では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。コロナ禍により観光業は大きな影響を受けたが、来島者数に回復傾向が見られる。									
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					一般的要因に大きな変動はなく、岡田港に近いことから島内では比較的需要の認められる地域のため、地価は横ばいで推移した。									
						形状、規模ともに標準的で、二方路及びセットバックの個別的要因はあるが、市場での競争力に変化はない。									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %												