

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) - 3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史 印

鑑定評価額	1,980,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 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28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					

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		大島町野増 1 0 7 番				地積 (㎡)	297 (2)	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)				
	1 : 2.5	住宅 W 1	小規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域		西4.1 m 町道	水道	野増停160 m		(その他) 土砂警戒				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 110 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	4 . 1 m町道		交通施設	野増停160 m		法令規制 (都) (70,200) 土砂警戒	
	地域要因の将来予測	当面は現状を維持しつつ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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		6,700 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	同一需給圏は元町港及び岡田港から比較的近い大島西北部及び西部の住宅地のエリアと判定した。不動産需要は島内住民が中心で、島外からの需要はほとんど見られない。大島町では人口減少や高齢化の進行が続いており、加えてコロナ禍による島内景気の低迷や、土砂災害後の土砂災害復興事業による用地買収の終了により、土地需要は減退し地価は弱含みとなっている。												
(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元町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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	街路交通環境行政その他	-1.0 -3.5 -10.0 0.0 0.0
	標準地番号 東京大島 - 2												
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡												
(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 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	大島町では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。コロナ禍の観光業への影響も大きい。来島者数は昨年同時期より増加している。						
	- 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					〈地域要因〉	島の中心からやや離れた野増地区の住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、上記一般的要因が需給に与える影響も比較的僅少である。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					〈個別的要因〉	形状、規模ともに標準的であり、市場での競争力に変化はない。						
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間	%	半年間		%							