

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)-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 富田 建
鑑定評価額	1,980,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,700 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 4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 29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.2 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	所在地及び地番並びに 「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 W1		小規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域		西4.1m町道		水道		野増停 160m		(その他) 土砂災害警戒区域		
(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		交通 施設		野増停 南東方160m		法令 規制 (都) 土砂災害警戒区域 (70, 200)		
地域要因の 将来予測		地域では価格形成要因の変動要素も認められず、島外需要が期待できる地域でもなく、地価が十分に低廉かつ明確な下落要素を示唆する事象もないため地価は概ね横ばいで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		同一需給圏は大島町のうち元町 1 ～ 4 丁目を除く範囲の住宅地域と判定した。同一需給圏では島外からの需要は皆無ではないものの殆ど期待できないため、その需要は地縁を有する者が主体と見做される。同一需給圏の価格帯は土地については概ね 5,000 ～ 7,000 円/㎡台が中心と見做され、人口減少や高齢化等の状況を勘案すると安易な価格上昇は期待できないものの一方で地価が十分に低廉なため、その価格動向は横ばいで推移していくものと予測された。													
(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られたため、その妥当性は高いと判断した。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い。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持続している点や地域においては十分に地価水準が低廉な点等にも配慮し、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 規 価 公 示 標 準 と した 価格 を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東京大島-2			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	-1.0 -5.0 -8.0 0.0 0.0
	公示価格 5,900 円/㎡			[100.0] 100	100 [102.0]	100 [86.5]	[100.0] 100	6,690		画地 行政 その他	0.0	0.0			
(9) 指定 基 準 地 の 検 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 の標準価格 (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	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			画地 行政 その他					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,700 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]		特段の価格形成要因の変動はない。島内の過疎地では元々需要が弱く地価水準が十分に低廉なため、更なる地価の下落は考えにくい。						
	-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]		島内でも地価水準が比較的低廉な地域で地域要因の変動もなく下落要素も見受けられないため、需給は横ばいと判断される。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]		価格形成に影響する画地条件の変動等はなく、個別的要因に関し特記すべき事項等は見受けられない。						