

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
大島(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社清風不動産鑑定事務所	
大島(都)-3	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士	栗山 大介
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 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 5月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(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 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	4 . 1 m町道	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	地域要因に格別の変動要因はなく、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測する。													
(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、大島町のうち元町地区を除く島内全域の住宅地域である。地縁の選好性が強く、特に野増地区は、島外からの不動産需要があまり認められず、供給者も島民以外との取引を敬遠する傾向にある。また、野増地区は、島内でも人口の減少が著しい地域で、不動産取引は活発な状態にはない。しかしながら、地価は十分低廉なため、概ね横ばいで推移しており、取引の中心は、土地について7 , 0 0 0 円 / ㎡前後と見料する。												
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は、居住の快適性や生活利便性が重視される住宅地域に存し、取引は自用目的が中心である。比準価格は、同一需給圏内において代替・競争関係にある事例を採用し、事例の特徴に応じた関連付けを行って試算したため、市場の実勢を反映しており、信頼性は高い。一方、大島町では賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。したがって、比準価格を採用し、島内の他の標準地との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)	公 示 規 準 と し た 価 格	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	街路	0.0	地 域 要 因	街路	-1.0	
		標準地番号								交通	0.0		交通	-10.0	
(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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	環境	0.0	地 域 要 因	環境	-3.0	
		前年指定基準地の価格								画地	+2.0		行政	0.0	
(10)	対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	大島町では、都市部とは異なり住宅購入支援施策等の影響もあまりないため、土地の活発な取引は認められない。								
		継続 新規					[地 域 要 因]	地域要因に特段の変動は見られない。							
		前年標準価格	6,700 円/㎡					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
		-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													
		変動率	年間	0.0 %	半年間	%									