

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	島しよ	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史

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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 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	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)	
	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		(その他) 土砂警戒	
(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 ㎡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 (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。大島町では人口減少や高齢化の進行が続いているが、近隣地域はその傾向が町内において標準的な地域である。不動産需要者は地縁を有する島内住民が中心であるが、岡田港に近いことから島外からの需要も期待できる地域であり、地価は横ばいで推移している。同一需給圏における取引の中心価格帯は㎡当たり概ね 5, 0 0 0 ～ 7, 0 0 0 円台と把握される。									
(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、積算価格は基準地が既成集落内の宅地のため試算を断念した。比準価格は同一需給圏内である元町 ( 1 ～ 4 丁目外 )、泉津、波浮港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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 -14.5 要 環境 -9.0 因 行政 +3.0 その他 0.0			
	標準地番号 東京大島 - 2										
	公示価格 5,800 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [ 77.7]	[ 97.0] 100	7,100					
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(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	〔一般的要因〕	コロナ禍で半減した来島者数はコロナ禍前の水準に戻りつつあるが、大島町では高齢化が加速しており、人口減に歯止めがかからない。					
	- 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				〔地域要因〕	一般的要因に大きな変動はなく、岡田港に近く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。					
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	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。					
	標準地番号	-									
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								