

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出  
大島(都)-1 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)-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士	栗山 大介
鑑定評価額	2,560,000 円		1㎡当たりの価格		6,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 5月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		大島町差木地 1 7 0 番 1				地積 (㎡)	377 ( )	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 )		
	不整形 1.5:1	住宅 W1		小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域		南5m町道	水道	差木地入口停 200m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 ㎡程度、形状 不整形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	5 m町道	交通施設	差木地入口停 東方200m		法令規制	(都) ( 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		6,800 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、大島町において元町 1 ～ 4 丁目を除く島内全域の住宅地域である。地縁の選好性が強いために島外からの不動産需要はあまり認められず、供給者も島民以外との取引を敬遠する傾向がある。差木地区は、島内でも人口減少と高齢化の進展が著しい地域であり、不動産取引は活発とはいえない。市場の中心価格帯は、5 , 0 0 0 円 / ㎡ ～ 7 , 0 0 0 円 / ㎡程度と考えられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、その信頼性は高い。一方で、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、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号	東京大島-2							交通 0.0	交通 -2.0		
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -12.0
	前年指定基準地の価格								画地 +2.0	行政 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規						内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	その他 0.0
	前年標準価格								その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	-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					内訳	標準化補正	その他 0.0	地域要因	その他 0.0
	標準地番号											
(10) 対象基準地の検討	公示価格							内訳	標準化補正		地域要因	
	変動率	年間 -1.4 %	半年間 %									
(10) 対象基準地の検討	一般的要因	人口減少と少子高齢化が進行する中、物価や燃料費の高騰も影響し、住宅地に対する利用や取引の動きは限定的な状況が続いている。										
	地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。										
(10) 対象基準地の検討	個別的要因	個別的要因に変動はない。										