

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)-2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 栗山 大介
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 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/m <sup>2</sup>
(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 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					大島町岡田字上の山 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 W2		小規模な一般住宅が 多い古くからの住宅 地域		西6m都道、 背面道		水道		塚の本停 150m			(その他) 土砂災害警戒区域									
(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		特になし		街 路		6 m都道		交通 施設		塚の本停 南西方150m		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) 最も有効使用の判定		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/㎡								(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					
		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丁目を除く島内全域の住宅地域である。地縁の選好性が強く、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。ただし、地価は十分に低廉であるため、概ね横ばいで推移しており、市場の中心価格帯は、5,500円/㎡～7,500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) 規 価 公 示 価 格 と した	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		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		-3.0 -15.0 -8.0 +3.0 0.0
	公示価格 5,800 円/㎡			[ 100.0 ] 100		100 [ 102.0 ]		100 [ 78.1 ]		[ 97.0 ] 100		7,060			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				0.0 0.0 0.0 +3.0 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		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		-3.0 -15.0 -8.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		[ ] 100		[ ]			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				0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規					価 格 変 動 形 成 要 因 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。														
	前年標準価格 7,100 円/㎡						[ 地 域 要 因 ]		地域要因に特段の変動は見られない。														
	-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 標準地 公示価格 円/㎡						[ 個別的 要 因 ]		個別的要因に変動はない。														
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %																						