別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
大島(都)　－ 2　宅地-1

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	島しょ	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 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ５月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大島町岡田字上の山１７１番２				②地積 (㎡)	152 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) （その他） 土砂警戒
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　90ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m都道	交通施設	塚の本停南西方150 m	法令規制	(都) (70,200) 土砂警戒
	⑤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 +1.0 セットバック -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及び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一定程度需要が期待できる地域であり、地価は横ばいで推移している。市場における取引の中心価格帯は㎡当たり概ね５，５００～７，５００円／㎡程度と把握される。
(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における取引事例を複数採択のうえ、適切に補正及び比較を行って求めたもので、市場における実勢を反映しており、信頼性と説得力を有する価格と言える。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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京大島 － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 / 交通 -15.0 / 環境 -6.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0
	公示価格 5,800 円／㎡	[100.0]/100	100/[102.0]	100/[79.8]	[97.0]/100	6,910			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 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				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,100 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	大島町では人口減少及び高齢化が進行しており、物価や燃料費高騰の影響を受けて、住宅地需要は限定的である。
			(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。
			(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。