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)-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	1,950,000 円	１㎡当たりの価格	6,600 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/㎡
					路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和　8年　5月 25日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大島町野増１０７番			②地積 (㎡)	297 (2)	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)
	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	①範囲	東　0　m、西　30　m、南　110　m、北　60　m	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４．１m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)
⑤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　6,600 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１丁目～４丁目を除く島内全域の住宅地域である。地縁的選好性が強く、特に野増地区では島外需要が乏しく、供給者も島外者との取引を敬遠する傾向がある。同地区は島内でも人口減少が顕著で、宅地需要は弱く、取引は低調である。地価は低廉な水準にあるものの、人口減少を背景に弱含みで推移している。取引の中心は土地で６，５００円／㎡前後と思料する。
(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、居住環境等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・競争関係を有する事例を採用し、各事例の特徴に応じて関連付けを行ったため、市場実勢を反映し、規範性は高い。一方、大島町では賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用し、島内の他の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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	標準化補正		地域要因	
	標準地番号 東京大島-2							街路	0.0	街路	-1.0
	公示価格 5,800 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [86.4]	[100.0] / 100	6,580		交通	0.0	交通	-10.0
								環境	0.0	環境	-3.0
								画地	+2.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	街路
								交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,700 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	総人口・生産年齢人口の減少と高齢化が続き、物価・燃料費高騰も重なり、宅地利用や取引は依然低調である。
	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/㎡		[地域要因]	地域要因に特段の変動は見られない。
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。