

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社井上不動産鑑定
大島（都） - 1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 井上 尚 印
鑑定評価額	2,680,000 円		1㎡当たりの価格	7,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 1日	(6) 路線価	[平成28年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大島町差木地170番1				②地積 (㎡)	377	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現況	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)	
	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	①範囲	東 80m、西 20m、南 30m、北 40m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 18m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.0m町道	交通施設	差木地入口バス停東方 200m	法令 (都) (70,200) 規制
(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	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、差木地地区を中心とした大島町内の住宅地域である。需要者は島内住民が中心で島外からの需要は僅かである。公共用地取得に伴う取引は比較的多いが、高齢化・人口減を反映して民間需要は弱い。1㎡当たり7千円程度が中心価格帯である。地価は概ね横ばい基調で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内には長期安定的な賃貸市場が形成されておらず収益還元法は適用できない。比準価格の試算にあたっては大島町における市場の特性を十分に考慮しており、信頼性の高い試算価格が求められたものと思料する。また、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、前年からの価格形成要因の推移、島内並びに他の伊豆諸島における公示地・基準地価格との均衡等も勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをした	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 地街路 -3.0 準交通 0.0 域交通 -2.0 化環境 0.0 要環境 -15.0 補画地 +2.0 因行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,900 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	7,160		
(9) 指か定ら基の準地討	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 0.0 地街路 準交通 0.0 域交通 化環境 0.0 要環境 補画地 0.0 因行政 正行政 0.0 その他 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,100 円/㎡	③ 価格変動状況		④ 要因	⑤ 要因	⑥ 要因	⑦ 要因	
	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 %						(一般的) 景気は回復傾向にあるが回復の足取りは緩やかである。また、人口減少・高齢化により島内の不動産需要は減退している。