

基準地番号 大島(都)-2	提出先 東京都	所属分科会名 多摩第1	業者名 氏名 有限会社 T・Iアセットアブレイザル 不動産鑑定士 高坂 哲男	印
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	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] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月15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	大島町岡田字上ノ山171番2				②地積(m²)	152 ()	③法令上の規制等	(都)(70,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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	塚の本停150m	(その他)土砂警戒			
(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10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	岡田港に近い、集落内の住宅地域	街路	6m町道	交通施設	塚の本バス停南西方150m	法令規制	(都)(70,200)土砂警戒		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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/㎡								
	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内の住宅地域全域で、特に岡田地区の住宅地との代替性が高い。需要者のほとんどが島内住民である。また、公共事業に係る用地買収に伴う事例も見られる。岡田港への高速ジェット船の着岸は比較的多いものの、岡田港周辺の新規出店等は見られない。岡田地区内に新規の供給はなく、需要も限られているが、地価に大きな変動は見られない。土地相場は、6~9千円/㎡程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、可能な限り岡田地区周辺の取引事例を中心に、取引時点が比較的新しい民間取引事例を採用して、試算した。また、賃貸市場が成熟していないため収益価格は求められなかった。元町地区で台風26号の災害復興事業が進行中であるが、代替地需要等、岡田地区における地域要因に変化は見られない。市場価格を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -7.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [79.5]	[97.0] 100	7,060					
(9) 指から基準地検討	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	街路 交通 環境 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) 対年ら象標の基準地価格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,100 円/㎡		③ 価格動形成要因の	[一般的要因] 大島町は人口減少・高齢化が進んでいる。来島者数は回復しつつある。島外からの不動産需要はほとんど見られない。							
	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] 元町地区の台風26号復興事業が進行中である。岡田地区への影響は小さく、地域要因に大きな変化はない。							
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %			[個別的要因] 画地条件等に変化はなく、個別的要因による変動は認められない。							