

鑑 定 評 価 書 （令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 5日提出
大島(都)5-2 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)5-2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士	栗山 大介
鑑定評価額		10,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				31,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 5月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		大島町元町四丁目 1 番 7				地積 (㎡)	344 ()	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)商業 (80, 400) 防火 (その他) 土砂災害警戒区域 (100, 400)					
	1:1	店舗 R C 2		店舗、官公署等が見られる都道沿いの商業地域		西16m都道	水道	元町港 380m							
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 100 m、北 35 m				標準的使用	中層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模		340 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	1 6 m都道		交通施設	元町港 南東方380m		法令規制	(都)商業 土砂災害警戒区域 (100, 400) 防火			
	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		中層店舗住宅併用地					(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			31,800 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、大島町のうち元町地区内の商業地域である。主な需要者は島内事業者であるが、ゲストハウスの経営を企図する島外の事業者等も散見されるようになった。島の中心商業地であるが、不動産売買は非常に少なく、当事者間の個別的事情が介在する余地もあるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算にあたっては、島内の商業地取引が僅少であるため、取引時点の範囲を広げて事例の収集を行った。いずれも同一需給圏内において代替・競争関係にあるものを採用しており、事例の特徴に応じた関連付けを行って試算したため、その信頼性は高い。一方、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、島内の他の標準地との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地		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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 東京大島5-1								交通	0.0	交通		+3.0		
	公示価格		[99.4]	100	100	[100.0]	31,600	標準化補正	環境	0.0	その他	環境	+20.0		
	39,300 円/㎡		100	[100.0]	[123.6]	100			画地	0.0		行政	0.0		
									行政	0.0		その他	0.0		
									その他	0.0					
(9) 指定からの検討	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			交通		交通				
	円/㎡		100	[]	[]	100		標準化補正	環境		その他	環境			
								画地		行政					
(10) 対年基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因の	一般的要因								来島者数は回復するも、物価高が続けば、消費行動に悪影響を与える可能性も懸念される。	
	継続 新規					[要 因]									
	前年標準価格 31,800 円/㎡					[地 域]								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					[個別的]								個別的要因に変動はない。	
	代表標準地 標準地														
	標準地番号														
	公示価格		円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%										