

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 5 日	(6)路線価	[ 令和 6年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		大島町差木地 5 4 番 1					地積 (㎡)		369 ( )		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) (70,200)						
	1:2	店舗兼住宅 W 2		小規模な店舗等が点在する都道沿いの商業地域		北10 m 都道		水道		差木地中央停70 m		(その他) 土砂警戒						
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 40 m、南 0 m、北 30 m		標準的使用		低層店舗兼住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 24 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性		特記 特にない		街 1 0 m 都道		交通		差木地中央停西方70 m		法令 (都) (70,200) 土砂警戒							
	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) 最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地						(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		9,600 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中心部である元町 1 ～ 4 丁目地区を除く島内全域の商業地域等と判定した。需要者は島内で事業を営む自営業者が中心で、島外からの需要は殆ど期待できない。来島者数は回復傾向にあるが、大島町では人口減少や高齢化の進行が続いており、近隣地域はその傾向が町内でも比較的確著な地域であることから、地価は弱含みで推移している。対象基準地周辺における取引の中心価格帯は㎡当たり 9 , 0 0 0 円台半ばと把握される。																
(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存集落内の宅地のため試算を断念した。比準価格は島内の幹線道路である一周道路路沿いにおける取引事例から規範性の認められるものを採択して求めたもので、信頼性と説得力を有する価格である。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	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 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 交通 -2.0 要 環境 -38.0 因 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 東京大島		- 2		[100.0] 100		100 [102.0]		100 [ 59.5]		[100.0] 100		9,560					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 交通 要 環境 因 行政 行政 行政 その他	
	前年指定基準地の価格		[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		[ ] 100									
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 値討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討		価格 変動 状 況 要 因 の		〔一般的 要因〕		コロナ禍で半減した来島者数はコロナ禍前の水準に戻りつつあるが、大島町では高齢化が加速しており、人口減に歯止めがかからない。											
	継続 新規																	
	前年標準価格																	
	9,700 円 / ㎡																	
- 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		〔地 域 要因〕		幹線道路沿いの商業地で、地域要因に大きな変動はないが、上記一般的要因により需要は低迷しており、地価は下落基調で推移した。												
標準地番号		-																
公示価格		円 / ㎡																
変動率		年間 -1.0 % 半年間 %		〔個別的 要因〕		形状、規模とともに標準的であり、市場での競争力に変化はない。												