

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)5-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 栗山 大介
鑑定評価額	3,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 5月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等					大島町差木地字小坂 1 0 0 7 番 2 外					地積 (㎡)	419 ()	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)				
	1:1		店舗兼住宅 W1		小規模な店舗等が点在する近隣商業地域		北9.7m町道		水道		下地停 200m			(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 220 m、南 0 m、北 30 m					標準の使用		低層店舗兼住宅地								
	標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模					400 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性		特記 事項		特になし		街 路		9 . 7 m町道		交通 施設		下地停 北西方200m			法令 規制		(都) (70, 200)
	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					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					8,600 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、大島町のうち元町地区の中心部を除く島内全域の商業地域である。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。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、大島町では商業地の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、市場の実勢を反映しており、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、収益還元法の適用は断念した。したがって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 規 価 公 示 標 準 と した 価格	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 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 -5.0 交通 +1.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 東京大島-2		公示価格		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [67.2]	[100.0] 100	8,460									
(9) 指 定 基 準 地 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 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 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡					価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般 的 要 因]	来島者数はコロナ禍による最悪期から回復したが、令和7年は前年割れが続き、物価や燃料費高騰による消費行動への影響も懸念される。										
	-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 標準地 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。										
							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。										
	変動率 年間 % 半年間 %																	