

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
大島(都) 5 - 2	東京都	島しよ	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	31,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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 2 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	円 / ㎡
(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	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					
	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16 m 都道	水道	元町港380 m		(その他) 土砂警戒  (100,400)					
(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 特になし		街 1 6 m都道		交通	元町港南東方380 m		法令	(都) 商業 (100,400) 防火 土砂警戒				
		事項		路		施設			規制					
	地域要因の将来予測	当面は現状のまま推移するものと予測される。												
(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中心部である元町地区の商業地域と判定される。島内事業者による需要が中心であるが、一部島外からの需要も見られる。コロナ禍で減少した来島者数は回復傾向にあったが、最近では前年割れの月も多く見られる。大島町の人口減及び高齢化は進んでいるが、元町地区の中心商業地域については希少性が認められ、地価は横ばい傾向にある。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		収益価格は島内の賃貸市場が未成熟であるため、積算価格は基準地が既成集落内の宅地のため試算を断念した。比準価格は主に同一需給圏内である元町地区における商業地の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 示価格 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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.3 +18.0 0.0 0.0
	標準地番号 東京大島	5 - 1												
	公示価格 39,000 円 / ㎡		[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[100.0] 100	31,900							
(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 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 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,800 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	回復傾向にあった来島者数は前年割れの月も見られ、コロナ禍前の水準には至っておらず、大島町の人口減及び高齢化も進行している。								
	- 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 -				〔地域 要因〕	大島町の中心部の官公署や金融機関の集まる地域で、地域要因に大きな変動は見られない。								
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	形状、規模ともに標準的であり、市場での競争力に変化はない。								
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %											