別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
大島(都)　５－１　　宅地-1

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)　５－１	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　堂下　裕史

鑑定評価額	3,560,000 円	１㎡当たりの価格	8,500 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　５月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	大島町差木地字小坂１００７番２外		②地積（㎡）	419 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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
	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9.7 m 町道	水道	下地停200 m

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　220ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③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 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：９．７m町道　／　交通施設：下地停北西方200 m　／　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤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　8,500　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者が中心であるが、一部島外からの事業者も見られる。来島者数の回復も頭打ちでコロナ禍前の水準には至っておらず、人口減少や高齢化の進行が続いていることから、地価は弱含みで推移している。個別事情を含む個人間取引が中心のため、取引価格のバラツキが大きく、市場における取引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	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成集落内の宅地のため試算を断念した。比準価格は同一需給圏内における取引事例を複数採択のうえ、適切に補正及び比較を行って求めたもので、市場における実勢を反映しており、信頼性と説得力を有する価格と言える。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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	東京大島　－　2							標準　街路　0.0	地域要因　街路　-5.0
	公示価格 5,800 円／㎡	[100.0]/100	100/[102.0]	100/[67.2]	[100.0]/100	8,460		準　交通　0.0	交通　+1.0
								化　環境　0.0	環境　-30.0
								補　画地　+2.0	因　行政　0.0
								正　行政　0.0	その他　0.0
								その他　0.0	

(9)指か定ら基の準検地討	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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準　街路	地域要因　街路
								準　交通	交通
								化　環境	環境
								補　画地	因　行政
								正　行政	その他
								その他	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,600 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　-1.2 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	大島町のインバウンド効果は限定的で、来島者数はコロナ禍前の水準には戻っておらず、人口減少及び高齢化も続いている。
			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。
			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。