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)5-2　　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㎡当たりの価格	31,800 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/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　8年　5月 25日	(5)価格の種類	正常価格		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	①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			②地積(㎡)	344 ( )	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	(都)商業 (80, 400) 防火
	1:1	店舗 ＲＣ2	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	(その他) 土砂災害警戒区域 (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　40　m、南　100　m、北　35　m	②標準的使用	中層店舗住宅併用地
	③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		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１６m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
⑤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、ゲストハウス等の宿泊施設経営を目的とする島外事業者も散見される。島の中心商業地であるものの、不動産取引は極めて少なく、当事者間の個別的事情も介在しやすいため、地価相場は形成されておらず、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を収集した。採用事例はいずれも同一需給圏内において代替・競争関係を有し、各事例の特徴に応じて関連付けを行ったため、規範性は高い。一方、大島町では賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用し、島内の他の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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	標準化補正		地域要因	
	標準地番号 東京大島5-1							街路	0.0	街路	0.0
	公示価格 38,600 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [121.5]	[100.0] / 100	31,600		交通	0.0	交通	+3.0
								環境	0.0	環境	+18.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	街路
								交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,800 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　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	令和７年の来島者数は前年を下回り、令和８年に入ってからは持ち直すも、物価・燃料費高騰が商業地需要を抑制している。
[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。