

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富田会計・不動産鑑定(株)
大島(都)5-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 富田 建 印
鑑定評価額	3,730,000 円		1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 大島町差木地 5 4 番 1					②地積 (㎡) ()		369		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) (70, 200)					
	1:2	店舗兼住宅 W2	小規模な店舗等が見られる都道沿いの商業地域	北10m都道	水道	差木地中央停 70m		(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2)	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 0 m、北 30 m			②標準の使用	低層店舗兼住宅地							
近隣地域	③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										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 0 m都道	交通施設	差木地中央停 西方70m		法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	コロナ禍においても地域では環境の変動要素は認められないが、一方で商業に活気がなく需要が弱含みな点を価格形成において反映の上で、当面は現状を維持しながら推移と予測した。											
(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			10, 100 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中心部以外の、具体的には「元町1～4丁目」を除く大島町内の商業地域全般と判定の上で、需要者は島内で事業を営む自営業者等が中心と史料した。来島者数減による活気の低迷の一方で各種補助金の成果もありコロナ禍の影響による廃業は見られない状況である。よって、商業地の取引事例数が僅かで明確な価格帯の提示は難しいが、対象基準地近辺の中心価格帯は1 0, 0 0 0円/㎡前後で、当面は極端な下落ではない弱含みで推移と予測する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の市場参加者は島内の事業者が中心と考えられる。このため、地域性を反映した比準価格の信頼性は高い。一方、大島町では賃貸市場が形成されておらず収益価格の試算は困難であり、かかる状況ゆえ商業地の市場参加者も取引事例の価格水準を重視し意思決定すると史料される。以上を総合的に勘案しつつ、商業に活気がない等の地域の動向、コロナ禍や大島町では不動産取引件数が僅少な傾向にも配慮の上で、比準価格に基づいて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東京大島-2		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	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	公示価格 5,900 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [56.4]	[100.0] 100	10,300		交通	0.0	交通	-1.0	
(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	環境	0.0	地域要因	環境	-40.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+2.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,400 円/㎡			③価格変動状況要因の	[一般的要因] 大島町では商業地の取引件数は僅少で中心価格帯も明確でない状況である。商業の活気は乏しく商業地の価格動向は弱含みと史料される。								
	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/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要素はないものの、差木地地区の商業地の需要は乏しく、弱含みな状況が継続すると史料される。								
	②変動率 年間 -2.9 % 半年間 %				[個別的要因] 価格形成に影響する画地条件の変動等の要素は見受けられない。そして、個別的要因につき特記すべき事項等はないものと思料された。								