

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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					

(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)(その他)土砂警戒					
	1:2	店舗兼住宅 W 2	小規模な店舗等が見られる都道沿いの商業地域	北10 m 都道	水道	差木地中央停70 m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 0 m、北 30 m					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 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 特にない		街 1 0 m 都道	交通	差木地中央停西方70 m	法令	(都)(70,200)(その他)土砂警戒					
		事項		路	施設		規制						
	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) 最も有効使用の判定	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	基準価格 9,800 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を営む自営業者が中心で、島外からの需要は殆ど期待できない。大島町では人口減少や高齢化の進行が続いており、加えて回復傾向は見られるものの来島者の減少などコロナ禍の影響も残ることから、地価は弱含みで推移している。取引の中心価格帯は㎡当たり9,000円台後半と把握される。												
(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、積算価格は標準地が既成集落内の宅地のため試算を断念した。基準価格は島内の幹線道路である一周道路路沿いにおける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、基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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京大島	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 街路 0.0	地 街路 -8.0				
	公示価格 5,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [59.1]	[100.0] 100	9,790		標準 交通 0.0	域 交通 -1.0				
(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	標準 環境 0.0	要 環境 -37.0				
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補正 画地 +2.0	因 行政 +3.0				
(10) 対年対象標の基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 10,100 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 要 因	大島町では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。コロナ禍により観光業は大きな影響を受けたが、来島者数に回復傾向が見られる。	⑦内 訳	標準 行政 0.0	その他 0.0				
	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 ー 公示価格 円/㎡							(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。	補正 行政 0.0	その他 0.0		
	②変動率 年間 -3.0 % 半年間 %											(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。