

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	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史 印

鑑定評価額	10,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	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	特記事項 特になし			街路 1 6 m 都道		交通施設	元町港南東方380 m		法令規制 (都) 商業 (100,400) 防火 土砂警戒	
	地域要因の将来予測		元町の商業地ではコロナ禍による影響が続いているが、来島者数に回復傾向が見られる。先行き不透明感はあるが、ワクチン接種の進展による明るさも期待できる。								
(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元町エリアの商業地域と判定され、需要者は主に島内事業者が中心と把握される。土砂災害後は復興事業による用地買収や代替地需要も見られたが、復興事業が終焉したことや、人口減少及び高齢化の進行、コロナ禍により島内景気は停滞している。ただ、昨年同時期と比べて来島者数は増加しており、ワクチン接種の進展による復興も期待できることから、地価下落は限定的である。多様な利用が可能な商業地のため中心価格帯は定まっていない。									
(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、積算価格は標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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 準 環境 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +29.0 要 行政 0.0 因 其他 0.0		
	標準地番号 東京大島 5 - 1										
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 42,300 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [132.9]	[100.0] 100	31,800				
	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 準 環境 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +29.0 要 行政 0.0 因 其他 0.0		
前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年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 31,900 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈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。コロナ禍の観光業への影響も大きい。来島者数は昨年同時期より増加している。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡										
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %										
					〈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、観光客相手の店舗が集まるエリアと比べればコロナ禍の影響は少ない。						
					〈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。						