

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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㈱
大島(都)5-2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 富田 建
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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和4年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		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 (m ²)	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 (その他) 土砂災害警戒区域 (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 m ² 程度、形状 正方形			地域的特性	特記事項	特になし。						
	地域的要因の将来予測	来島者数は回復傾向とは言えコロナ禍前ほどではなく、地域の繁華性は人口減もあり上昇傾向とは言えないため、地価水準は横ばいもしくは微減傾向で推移と予測された。			街路	1.6m都道	交通施設	元町港 南東方380m 法令規制 (都)商業 (100, 400) 防火					
(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/m ²		内訳	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0		
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²				交通	0.0	交通	+3.0		
	原価法	積算価格		/ 円/m ²				環境	0.0	環境	+20.0		
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²				画地	0.0	行政	0.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は元町地内の商業地域全般と思量され、その需要は大島で事業を営む島内の事業者が中心である。個性が強い上に取引件数も少ないため明確な中心価格帯は指摘できないが、大島町中心部の商業地の取引の実態としては2~4万円/m ² 程度が一つの目線である。コロナ禍のピーク時に比べ来島者数等は回復傾向であるがコロナ禍前は繁華性は回復していない点等を勘案するに価格水準は横ばいもしくは微減傾向で推移と予測される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内においては投資収益物件の市場が形成されておらず、還元利回り等の査定も困難である。このため、本件は商業地の地点の鑑定評価ではあるが収益価格の試算は困難である。そして、かかる背景のため市場参加者も収益価格に依拠せず比準価格に依拠した意思決定を行うと思量される。このような背景により、本件では比準価格に基づき、島内の不動産取引動向、公示価格との均衡や過去の公示価格・基準地価格の変動の推移をも勘案の上で鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	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	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
	標準地番号	東京大島5-1	[97.3]	100	100	[100.0]	32,300		交通	0.0	交通	+3.0	環境
(9) 指定からの検討	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/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100		交通	0.0	交通	0.0	行政	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況	一般的要因									
	継続	新規		大島町は人口減少傾向・高齢化傾向が著しい一方で来島者数は回復傾向。これらの点以外には価格形成要因の変動は見受けられない。									
	前年標準価格	31,800 円/m ²		地域要因									
-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	来島者数回復はあるが人口減を勘案すると繁華性は上向き傾向と言えない。それ以外に地域要因の大きな変動等は見られない。									
標準地番号	公示価格	円/m ²	個別的要因										
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	価格形成に影響する画地条件の変動等はない。このため、個別的要因に関し特記事項等は見受けられない。								