

基準地番号 大島(都)5-2	提出先 東京都	所属分科会名 多摩第1	業者名 氏名 有限会社 T・Iアセットアブレイザル 不動産鑑定士 高坂 哲男	印
鑑定評価額 11,400,000 円	1 m ² 当たりの価格 33,000 円/m ²			

1 基本的事項

(1) 価格時点 平成28年7月1日	(4) 鑑定評価日 平成28年7月1日	(6) 路線価 [平成28年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/m ²
(2) 実地調査日 平成28年6月15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 (m) 344 ()	⑨法令上の規制等 (都)商業 (80,400) 防火 (その他) 土砂警戒					
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 店舗 RC2	⑤周辺の土地の利用の状況 店舗、官公署等が見られる都道沿いの商業地域					
(2) 近隣地域	①範囲 東 0m、西 40m、南 100m、北 35m	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 19m、奥行 約 18m、規模 340 m ² 程度、形状 ほぼ正方形	④地域的特性 特記事項 都道沿いに町役場、銀行、商業施設が建ち並ぶ、大島町の中心的な商業地域。	⑤地域要因の将来予測 高齢化や商業性の衰退は徐々に進行すると思われるが、大島町の中心的な商業地域であり、当面は現状を維持して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	33,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大島町内全域で、港周辺の商業地のほか都道沿いの店舗立地可能な地域である。需要者は島内在住の店舗や民宿の開業者であるが、産業の衰退、人口減少を反映して、需要は少ない。平成25年10月の台風26号による土砂災害により、減少していた来島者数は徐々に回復してきている。新規出店、開業は見られないものの、大島町中心街としての希少性が認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性を有する取引事例を中心に採用し、規範性の高い取引事例を重視して試算した。また、店舗の賃貸市場がほとんど見られないことから収益価格は求められなかった。元町地区で台風26号の災害復興事業が進行中であり、用地買収が本格化している。復興災害事業により街の活性化が期待される。市場価格を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価額と格しをた	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京大島5-1	②時点修正 [99.4] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [134.9]	⑤個別的要因の比較 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²) 33,100	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 44,900 円/m ²							
(9) 指から基準地討	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対年らの標準地価格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,400 円/m ²		③ 価変動形状形成要因の					
	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/m ²		[一般的要因] 大島町は人口減少・高齢化が進んでいる。来島者数は回復しつつある。島外からの不動産需要はほとんど見られない。 [地域要因] 元町地区の台風26号復興事業が進行中である。椿祭り、スポーツイベントによる観光客の増加が期待される。 [個別的要因] 画地条件等に変化はなく、個別的要因による変動は認められない。					
②変動率		年間 -1.2%	半年間 %					