

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・バリュエーション・パートナーズ	
三宅(都)-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	吉村 克 印
鑑定評価額	2,180,000 円		1 m ² 当たりの価格		8,200 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 4日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.0 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等						三宅村坪田 3 0 6 6 番			地積 (㎡)	266 ()	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) (70, 200)						
	不整形 2:1		住宅 W1		一般住宅が多い古く からの住宅地域		南東7m都道		水道	坪田停 250m		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 20 m						標準的使用		戸建住宅地							
	標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模						300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 事項		とくにない		街 路		7 m都道		交通 施設		坪田停 南方250m		法令 規制		(都) (70, 200)	
	地域要因の 将来予測		近隣地域において、格別な地域要因の変動は認められず、今後当分の間は、現状の土地利用を前提に推移するものと予測される。															
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		形状		0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		8,200 円/㎡								(4)対象基準地 の個別的要 因		形状		0.0	
	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	対象不動産の同一需給圏は島内全域に及ぶ。平成 1 4 年の火山噴火時の火砕流により全島民は島外への一斉避難を強い られた。平成 1 7 年 2 月に避難指示解除が実現したものの、以降は人口が激減、現在も継続的に減少している。島内の 産業は観光業のほかには目立ったものがなく、不動産取引は停滞しており道路拡幅や砂防施設整備に伴う公共団体による 買収が主で民間の取り引きは限定的である。なお、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																	
(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、賃貸市場は未成熟でありよって収益還元法の適用はできなかった。取引事例比較法において採用した 事例は類似地域に所在するものであり、実勢の取引価格を反映したものと認められる。求められた比準価格を再吟味し 島内の標準地の公示価格との均衡、単価と総額との関連性の適否に留意して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。																	
(8)規 格 の 公 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東京三宅-1			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/㎡)		内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+3.0		
	公示価格 9,800 円/㎡			[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.7]	[100.0] 100	8,330				交通	0.0		交通	+2.0		
(9)指 定 基 準 地 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/㎡)		内 訳	標準化 補正	環境	0.0	地域 要因	環境	+12.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100					画地	0.0		行政	0.0		
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,200 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		コロナ禍及び人口減少状況にあるが、島内住宅地への需要は一定水準を保っている。									
	-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/㎡						[地 域 要 因]		低層一般住宅が建つ地域として旧来より定着しているが、当該地域を含め、島内全体の不動産取引は不活発である。									
							[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %																	