

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社T I A A
三宅(都)-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.0 倍	円/m ²
(2)実地調査日	令和5年5月11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	所在及び地番並びに「住居表示」等	三宅村坪田3066番				地積 (m ²)	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)	(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 m ² 程度、形状 長方形															
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m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	一般住宅が多い住宅地域である。全島で緩やかな人口減少、高齢化が見られるが、地域要因に特段の変動はみられず、当面は概ね現状で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/m ²		個別的要因の比較																
	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、対象基準地の存する三宅島全島の住宅地域を中心とする地域である。主たる需要者は公共用地買収を除くと、自用目的の島内の居住者と推定される。島外からの需要は乏しく、需要者・供給者とも概ね島内及び島内関係者に限られることから市場規模は小さい。したがって、中心となる土地総額の把握はやや困難である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引価格に基づき、採用した事例は適切な補修正が行われている。対象基準地は島南東部に存するが、当該地域の市場参加者は、取引市場の動向、流通市場性を重視して意思決定を行う傾向にあるため、当該比準価格の規範性は高い。なお、島内の賃貸投資市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。以上により、当該比準価格を妥当と判断し、さらに島内における他の標準地との価格検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示価格	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/m ²)	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 +3.2	交通 +0.9	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号	東京三宅-1	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [119.7]	[100.0] / 100	8,190	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 +3.2	交通 +0.9	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格 (円/m ²)	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 +3.2	交通 +0.9	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]	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 +3.2	交通 +0.9	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 8,200 円/m ²		[] / []		[] / []		[] / []		[] / []		[] / []		[] / []		[] / []		[] / []		
	-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		変動率		年間 0.0 %		半年間 %		[] / []		[] / []		[] / []		[] / []		
<p>一般的な要因：島内の人口は緩やかな減少傾向であり、高齢化も進んでいる。コロナ禍以降の往来者数は回復傾向にあるが、不動産需給はほぼ変化なし。</p> <p>地域要因：一般住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。地価は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>個別的要因：代替競争不動産との関係において、概ね標準的であり、個別的要因に変動はない。</p>																						