

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	株式会社T I A A
三宅(都)-2	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛
鑑定評価額	2,700,000 円	1㎡当たりの価格	6,200 円/㎡	

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3日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24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	所在及び地番並びに「住居表示」等	三宅村伊ヶ谷531番2				地積 (㎡)	435	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) 土砂警戒				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 15 m		標準の使用	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						
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3m村道	交通施設	岡庭停 東方130m 法令 (都) (70,200) 土砂警戒				
	地域要因の将来予測	一般住宅のほか、空地も見られる住宅地域である。全島で緩やかな人口減少が見られるが、地域要因に特段の変動はみられない。コロナ禍に伴う地価への影響も限定的であり、当面は概ね現状で推移するものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,200 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、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が、取引市場が脆弱であり、供給者・需要者も概ね島内及び島内関係者に限定されるため、売買当事者の個性が価格に影響されやすい傾向が見られる。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正が行われている。対象基準地は島西部に存するが、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、島内における他の標準地・基準地の価格水準等も検討のうえ、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/㎡)	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 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東京三宅-2	公示価格	8,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [129.1]	[100.0] 100	6,200			
(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/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	6,200 円/㎡							
	-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	0.0 %	半年間	%	[一般的要因] 島内の人口は高齢化により緩やかな減少傾向である。コロナ禍により往来者数が低迷するも、不動産需給への影響は限定的である。 [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。 [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。						