

# 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	株式会社秋葉原不動産研究所	
三宅(都)5-1	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士	千葉 健一
鑑定評価額	3,990,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,300 円/m <sup>2</sup>	

## 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/m <sup>2</sup>
(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	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	三宅村坪田 4 9 7 1 番				地積 (m <sup>2</sup> )	324 ( )	法令上の規制等	(都) (70, 200)		
	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	郷野停 100m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 15 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m 都道		
	地域的要因の将来予測	都道拡幅のための用地買収が進んでおり、将来は歩道を備えた幹線道路沿いの商業地域に変化するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地			0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,300 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は島内全域である。取引は公共事業に伴う用地買収が中心で民間における取引は限定的である。自然環境が厳しく、農漁業・観光業等の基幹産業が十分に育っていないこともあり不動産需要は停滞しているものの、都道や砂防ダム等のインフラ整備に支えられ、コロナ禍にあっても地価は底堅く推移している。公共事業用地の買収等が取引の中心であるため、市場の中心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	同一需給圏を島内全域に設定して事例の収集と選択を行ったが、補修正及び要因比較を適切に行うことができたことから、市場の特性を的確に反映した比準価格を試算し得た。一方で、収益還元法に関しては島内の賃貸市場が未成熟なため適用を断念せざるを得なかった。したがって、本件評価では島内の他の標準地及び基準地の価格動向、単価と総額の関連、地域の動向等を総合的に勘案のうえで比準価格を妥当と判断し、上記の通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	対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +5.4
	標準地番号	東京三宅5-1					12,400	標準化補正	交通 0.0	環境 -16.0	交通 -0.6
(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	対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規								
	前年標準価格	12,300 円/m <sup>2</sup>									
	-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 <sup>2</sup>										
変動率	年間	0.0 %	半年間	%							
[ 要因 ]		一般的 火山活動は沈静化した方が、人口減少が続いている。コロナ禍により減少した島外との往来者数は回復途上である。									
[ 地域 ]		店舗併用住宅が建つ都道沿いの商業地域で、都道拡幅のための用地買収が徐々に進んでいる。									
[ 個別的 ]		個別的な要因に変動はない。									