

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
新島(都)-2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一 印
鑑定評価額	3,400,000 円		1㎡当たりの価格	5,100 円/㎡

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 1日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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		新島村式根島 5 番外				地積 (㎡)	667 ()	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		都計外 国立公(普通)			
	1:1.5	住宅 W1		民宿等を兼ねた住宅 が多い海岸に近い住宅 地域		南4m村道	水道	野伏港 1.7km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 30 m、規模					660 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	式根島の中心集落の南部に 存し、海岸に近く住宅や民 宿等が混在する地域		街 路	4 m村道	交通 施設	野伏港 南東方1.7km		法令 規制	都計外 国立公(普通)		
	地域要因の 将来予測	格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。人口減少、高齢化、観光業の不振等に加え、コ ロナ禍の影響はあるが、土地需給は堅調であり、地価は横這いか、やや上昇で推移するものと予測する。											
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地					(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			5,100 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		同一需給圏は新島村全域の住宅地域と判定した。需要者は村内居住者と公共団体等がほとんどであり、村外からの購入 者は同村出身者以外は少ない。従来からの人口減少、高齢化、観光業の不振等に加え、新型コロナウイルス禍の影響があるもの の、式根島の土地への人気が出てきており、地価は横這いである。取引は縁故間の相対が多いが、民間の土地取引は総 額 2 0 0 万円から 5 0 0 万円程度が多い。古家でも建築費が高いこともあり、多くが建て替えず再利用されている。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		取引事例を式根島内から採用した。取引時点の古い事例もあるが、信頼性が認められ、各種補修正も適正に行われたもの と判断される。収益還元法は島内に公営住宅を除き一般の賃貸市場が存在せず建物賃貸借事例がなく、土地に帰属する 純収益が把握できないので適用しなかった。よって、比準価格を標準として閉鎖的な当該取引市場の特性等を考慮して、 標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	規格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 新島-2	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 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	
		公示価格 5,500 円/㎡	[98.2] 100	100 [102.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	5,100		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
(9) 指定 からの 基準地 の検討	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	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	[]		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(10) 対象 基準 地の 前	年 標準 価格 等か の 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 5,100 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	従来からの人口減少、高齢化、観光業の不振に加えて新型コロナ ウイルス禍の影響があるが、式根島の土地に人気が出ており、需 給は堅調である。							
		-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]	特に地域要因の大きな変動はない。島南部の住宅地域で、人口 減少、新型コロナウイルス等の影響があるが、土地需給は堅調で 地価は横這い。						
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]	個別的要因の変動は特にない。対象基準地は個別的要因がない が、代替・競争関係にある土地と比較して競争力は中位であ る。					