

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大山不動産鑑定
新島(都) - 2	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 大山 宏毅

鑑定評価額	3,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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） （その他）					
	1：1.5	住宅 W 1	民宿等を兼ねた住宅が多い 海岸に近い住宅地域		南4 m 村道	水道	野伏港1.7 km							
(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 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	式根島中心集落の南部に存し、 海岸に近く民宿や一般住宅 が混在する地域		街路 4 m村道	交通 施設	野伏港1.7 km		法令 規制	都計外				
	地域要因の将来予測	当分の間は現状維持で推移するものと予測されるが、人口及び世帯数は減少傾向で推移している。一方、高齢化の進展に加え、コロナ禍の影響もあり地価は底値圏を横ばいで推移すると予測される。												
(3) 最有効使用の判定		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内の式根島及び新島本島の住宅地域全域である。土地需要は島内居住者と公共団体等がほとんどで、島外者による土地取得は稀である。地縁、血縁等縁故関係による取引が多いことや、土地価格に比べて建築コスト、建物解体コスト等が高いことから、土地取引価格のバラツキが大きい。建物を含めた取引総額で1 0 0 0 万円を超える事例は稀であり、2 0 0 ～ 6 0 0 万円のものが多く、平均で4 0 0 万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地は既存集落内の宅地の為、原価法による積算価格は求められず、新島及び式根島内には賃貸市場が形成されていないため収益還元法も適用出来なかった。しかしながら、式根島の類似地域において実際に市場で発生した取引事例に適切な補修正を行って得られた比準価格は、信頼性及び実証性が高く、一定の説得力を有すると判断された。したがって、比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規 価示 標準 格し をた	□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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 その他	街路 +4.0 交通 +4.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 5,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	5,100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 その他	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 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,100 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	人口減少と高齢化に加え、新型コロナによる来島者制限により、島内経済は冷え込み、不動産市場も今後の影響が懸念される。								
	- 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/㎡					式根島南部の住宅地域であるが、地域要因に特段の変更はない。コロナ禍の影響が続く中で、地価は底値圏で推移。								
	変動率					年間 0.0 %	半年間 %							