

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)5-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 大山 宏毅
鑑定評価額	6,710,000 円		1㎡当たりの価格	9,300 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1日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(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	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		新島村本村五丁目4 6 8 番 1 「本村 5 - 5 - 1 7」				地積 (㎡)	721 ()	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)			
	1 : 1.2	店舗兼住宅 R C 2	店舗、民宿等が混在している商業地域		北東6 m 村道、 北西側道	水道、 下水	新島港1.5 km		(80,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 30 m、規模 720 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	新島村本村地区の中心部に存し、土産物屋、飲食・小売店舗が多い地域		街路	6 m村道	交通施設	新島港1.5 km		法令 (都) (70,200) 規制		
	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横ばい又はやや下落傾向で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 9,300 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、新島村内の商業性のある地域を中心とした圏域である。土地の需要者は、島内居住者と公共団体が殆どで島外者の土地取得は極めて少なく、需要の中心は特に存しない。土地取引は、更地または老朽化した建物付で総額 2 0 0 万円から 8 0 0 万円程度の取引が中心であるが、血縁関係による縁故取引が多く、地価に比し建物建築コスト、建物解体コストも高いことから、取引価格に大きな幅がみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		既成集落内の宅地の為、原価法による積算価格は求められず、新島村内には賃貸市場が形成されていないので収益還元法も適用出来なかった。しかしながら、本村地区及び周辺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) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	街路 0.0	地 域 要 因	街路 0.0
	標準地番号 新島 5 - 1								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 8,600 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [101.9]	100 [93.1]	[103.0] 100	9,290	補 正 画地 行政				