

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	島しょ	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 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 5 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	①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」				②地積 (㎡)	721 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70,200)							
	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		(その他) (80,200)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 20 m、北 30 m						②標準的使用		低層店舗兼住宅地							
	③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															
	④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		法令規制		(都) (70,200)	
	⑤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、コロナ禍からの回復も限定的であり地価は底値圏を横這い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。地積にもよるが、土地総額が8 0 0万円を超える事例は稀であり、3 0 0～6 0 0万円のものが多い。																
(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 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新島 5 - 1		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)		⑦ 内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +1.9 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 8,600 円／㎡		[100.0] 100		100 [101.9]		100 [93.1]		[103.0] 100		9,340							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦ 内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 準価 準価 討地 格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,300 円／㎡				③ 価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	人口減少と高齢化に加え、ガソリン価格上昇等の一方、コロナ禍からの回復は限定的であり、不動産市場は低迷している。												
	①－2 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／㎡					本村地区中心部の商業地域であるが、地域要因に特段の変更はない。コロナ禍からの回復は限定的で、地価は底値圏を推移。												
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		個別的要因に変化はなく、代替・競争関係にある不動産と比し、特段の優劣、競争力の程度に変動は認められない。												