

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 4日提出
新島(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産	
新島(都)-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛
鑑定評価額		6,130,000 円		1㎡当たりの価格	7,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 5月 26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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		新島村本村五丁目 6 0 2 番 「本村 5 - 4 - 9 」				地積 (㎡)	864 ()	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)		
	1:2	住宅 R C 2		一般住宅、民宿、店舗等が混在する住宅 地域		南7m村道	水道、 下水	新島港 1.3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 30 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 43 m、規模					860 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7 m 村道	交通 施設	新島港 北東方1.3km		法令 規制 (都) (70, 200)		
	地域要因の 将来予測		新島の中心集落である本村地区に存するが、人口減少や高齢化、産業の不振等により土地の需要は限定的である。地価水準はすでに底値に近く、今後も当面は横ばい傾向を継続するものと予測する。									
(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								7,100 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、新島村内の本村地区及びその周辺の住宅地域と判定した。人口減少や高齢化が続くことから需要は限定的である。需要の中心は島内居住者等であり、島外からの移住者は少なく、縁故取引等も多い。一方、供給は島外居住者によるケースも見られる。地価水準はかなり底値に近いものと考えられ、概ね横ばい傾向で推移している。土地取引の価格帯は規模によりばらつきが認められる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	村内の取引事例は少ないものの、適切な補・修正が可能で規範性の認められる取引事例を複数収集することができたことから、比準価格は十分な説得力を有するものであると判断した。一方で、村内では賃貸市場が十分に成熟しているとは言いがたく、収益性に基づく価格形成が認められる地域ではないことから、収益還元法の適用は断念した。以上により、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格にも留意したうえで、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号 新島-1		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -3.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 7,200 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.8]	[100.0] 100	7,140					
(9) 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						
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 状況 の 形成 要因 の	[一般的 要 因] 新島村では、人口の減少や高齢化、産業の不振等により、需要は限定的な状態が続いている。地価水準は概ね横ばいで推移している。							
	前年標準価格 7,100 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因に格別の変動要因はない。島内の中心的な住宅地域であるが、需要は限定的であり、地価水準は概ね横ばいで推移している。							
	-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				[個別的 要 因] 個別的要因に格別の変動要因はない。代替・競争関係にある不動産と比較した競争力の程度は、概ね普通である。							
	代表標準地 標準地番号		標準地									
	公示価格				円/㎡							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %									