

## 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)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富田会計・不動産鑑定㈱	
新島(都)5-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士	富田 建
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 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 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 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 )		
	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6m村道、 北西側道	水道、 下水	新島港 1.5km	(その他) ( 80, 200 )			
(2)	範囲	東 60 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地					
近 隣 地 域	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	本村地区の中心部に位置し 、土産物屋、飲食店、小売 店、民宿等が見られる地域		街 路	6 m村道	交通 施設	新島港 北東方1.5km		法令 規制	(都) ( 70, 200 )	
	地域要因の 将来予測		島内では来島者数がピーク時ほどには回復しておらず活性化への期待が難しい。また、人口減少等もあり商業地の地価 上昇は期待できない。一方で地価が十分に低廉なため価格動向は横ばいまたは微減で推移と予測する。									
(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本村の商業地域もしくは商住混在地域を中心にその周辺を含む範囲と判定する。主な市場参加者は 村内に縁故を有する事業者と史料されるがその絶対数は僅かである。取引総額は建物を考慮外とした土地それ自体で数 百万円程度が上限との市況で、新たな事業の動きが乏しいため商業地の中心価格帯の指摘は難しい。十分に価格水準が 低廉な一方で島内での人口減少や経済の停滞を勘案するに価格動向は横ばいまたは微減で推移すると予測された。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		新島村では投資収益物件の市場が形成されておらず賃料水準や還元利回り等の査定も困難であるため、対象標準地は商 業地の地点ではあるが収益価格の試算は事実上不可能である。また、かかる状況ゆえ市場参加者も収益価格に依拠はせ ず比準価格に基づき意思決定すると言える。以上の背景を勘案し、本件では比準価格に基づき、島内の不動産取引動向 、公示地や他の基準地等の過去の動向等をも考慮の上で鑑定評価額を上記と決定した。									
(8)	公 示 規 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地番号 新島5-1	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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 8,600 円/㎡		[ 100.0 ] 100	100 [ 101.9 ]	100 [ 94.1 ]	[ 103.0 ] 100	9,240				
(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 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 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的要因 ] 繁華性の衰退、来島者数の回復が不十分な一方で、地価が十分 に低廉なため、島内の商業地の土地価格水準は横ばいまたは 微減と言える。						
		前年標準価格 9,300 円/㎡				[ 地 域 要因 ] 来島者数の回復が不十分で島内の商業地の繁華性も衰退傾向 の一方で地価が十分に低廉なため、価格動向は横ばいまたは 微減と判断する。						
		-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				[ 個別的 要因 ] 価格形成に影響する画地条件の変動等は見受けられない。よ って、個別的要因に関し特記事項等はないと判断された。						
		標準地番号 公示価格 円/㎡										
		変動率	年間	0.0 %	半年間	%						