

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 4日提出
三宅(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
三宅(都)-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一
鑑定評価額	2,180,000 円		1 m ² 当たりの価格	8,200 円/m ²

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] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格		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		三宅村坪田 3 0 6 6 番				地積 (㎡)	266 ()	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)	
	不整形 2:1	住宅 W1		一般住宅が多い古くからの住宅地域		南東7m都道	水道	坪田停 250m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	7 m都道		交通施設	坪田停 南方250m	法令 (都) (70, 200) 規制	
	地域要因の将来予測		当該地域は低層住宅が多く店舗も散見する既成住宅地域である。人口減少、高齢化が続いているが、地域要因に特段の変動はみられず、当面は概ね現状が維持され、地価は横這いで推移するもの予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 8,200 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、村内の住宅地域等を中心とする地域である。村内は都及び国による道路等の公共用地買収が多く見られる。主たる需要者は、公共用地買収を除くと自用を目的とした村内の居住者又は村内関係者等である。しかし、土地取引市場が脆弱であり、供給者、需要者も概ね村内及び村内関係者等が中心となるため、売買当事者の相対取引により個別的に価格が形成されやすい傾向があるので、中心となる土地総額の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引価格に基づき、採用した事例は適切な補修正が行われている。対象基準地は島南東部の坪田地区に存するが、市場参加者は取引市場の実態動向、流通市場性等を重視して意思決定を行う傾向にあるため比準価格の規範性は高い。なお村内の賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。以上により比準価格を妥当と判断して採用し、価格水準が近い標準地と検討のうえ、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 0.0	街路 +2.0
	標準地番号 東京三宅-1								交通 0.0 環境 +20.0 画地 0.0 行政 -3.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	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
	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				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化、水産業・観光業等の不振等により村の経済は低迷しているが、不動産需給に変化はない。					
	前年標準価格 8,200 円/㎡					[地域要因] 特に地域要因の大きな変動はない。人口減少、及び高齢化等により土地需給は低調であるものの、地価は概ね横ばい傾向で推移している。					
	-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] 個別的要因の変動は特にない。対象基準地は個別的要因：形状：0 であるが、競争力は概ね中位である。					
	代表標準地 標準地										
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								