別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3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	冨田会計・不動産鑑定㈱
新島(都)-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　冨田　建

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　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　5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				倍率種別	

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６０２番「本村５－４－９」			⑦供給処理施設状況	②地積 (㎡) 864 ( )	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		⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 200)
	1:2	住宅 ＲＣ2	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	①範囲	東　100　m、西　80　m、南　0　m、北　30　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　20　m、奥行 約　43　m、規模　860　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：新島の中心集落である本村地区に存し、比較的規模大の住宅や民宿等が混在する地域	街路：７m村道	交通施設：新島港 北東方1.3km
		法令規制：(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域環境の変動等はないと思料されるが、島全体の人口減少や高齢化、島内経済の縮小等を勘案するに、地価上昇は期待できない。その一方、地価が十分に低廉であるため価格動向は横ばいもしくは微減で推移と予測する。		

(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	本件では同一需給圏は新島の中心集落たる本村地区の住宅地域及びその周辺と判定する。主な市場参加者は本村地区で住宅を求める個人と考えられるがその数は僅少である。取引総額は建物を考慮外とした土地自体で数百万円程度が上限との市況で、島内では縁故取引が多い背景もあり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の人口減少や経済の脆弱さを勘案するに価格動向は横ばいまたは微減で推移と予測する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算結果は、同一需給圏内にて得られた規範性を認め得る取引事例に基づくため高い説得力・精度を認め得る。一方で、新島村では賃貸市場が形成されておらず収益価格の試算は事実上不可能である。これらの点及び新島村では人口減少傾向かつ島内経済の脆弱さが指摘される点、不動産取引件数が近年において僅少な点をも勘案の上で、比準価格に基づき過去の村内の公示価格等の推移をも考慮し鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新島-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	標準化補正	地域要因
	公示価格 7,200 円/㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[100.8]	[100.0]/100	7,140		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 -3.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,100 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新島は不動産取引件数も僅少かつ人口減少傾向で、島内経済の脆弱さもあり、土地の取引価格水準は上昇が期待できない状況である。
	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/㎡		[地域要因]	島内の住宅地の中では需要が強い地域であるが、島内経済の脆弱さや住宅需要の弱さを勘案するに価格動向は横ばいまたは微減と言える。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的要因]	価格形成に影響を及ぼす画地条件の変動等の要素は認め得ない。また、個別的要因に関して特記事項等は見受けられなかった。