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)-2　　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)-2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　冨田　建

鑑定評価額	3,400,000 円	１㎡当たりの価格	5,100 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/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 17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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	新島村式根島５番外			②地積 (㎡)	667 ( )	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	都計外 国立公(普通)
	1:1.5	住宅 W1	民宿等を兼ねた住宅が多い海岸に近い住宅地域	南4m村道	水道	野伏港 1.7km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　50　m、南　50　m、北　20　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　30　m、規模　600　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：式根島中心集落の南部に存し、海岸に近く民宿や一般住宅が混在する地域	街路：４m村道	交通施設：野伏港 南東方1.7km
		法令規制：都計外 国立公(普通)		
	⑤地域要因の将来予測	特筆すべき地域環境の変動等は見られないが、人口減少や高齢化、島内経済の縮小等を勘案するに、式根島では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　5,100 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式根島を含む新島村全域と判定する。主な市場参加者は島内で住宅を求める個人と思料さ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それ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・精度が認められる。一方で、式根島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、比準価格に基づき鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)規準価格を公示価格とした	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　新島-2	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 5,400 円/㎡	[100.0]/100	100/[102.0]	100/[104.7]	[100.0]/100	5,060		街路	0.0	街路	+5.0
								交通	0.0	交通	+5.0
								環境	0.0	環境	0.0
								画地	+2.0	行政	-5.0
								行政	0.0	その他	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　5,100 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	ここ数年、新島村では人口減少傾向が継続しているが、式根島全体で地価が十分に低廉なため地価の更なる極端な下落は考えにくい。
	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]	式根島は過疎地で地価も十分に低廉だが、人口減や活性化の停滞、不動産需給の動向を鑑みるに地価は微減もしくは横ばいと思慮される。
	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見受けられない。よって、個別的要因につき特記すべき事項等はないと判断された。