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
三宅(都)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大山不動産鑑定
三宅(都)　－１	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　大山　宏毅

鑑定評価額	2,180,000 円	１㎡当たりの価格	8,200 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
					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	三宅村坪田３０６６番			②地積（㎡）	266 (　　)	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) (70,200)
	不整形 2：1	住宅 W 1	一般住宅が多い古くからの住宅地域	南東7 m 都道	水道	坪田停250 m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　30 m、北　20 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m都道	交通施設	坪田停 南方250 m	法令規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い古くからの住宅地域である。全島で人口減少、老齢化がみられるが、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。						

(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、対象基準地の存する三宅島全島の住宅地域を中心とする地域である。主たる需要者は公共用地買収を除くと、自用目的の島内の居住者と推定される。島外からの需要は乏しく、需要者・供給者とも概ね島内及び島内関係者に限られることから市場規模は小さい。したがって、中心となる土地総額の把握はやや困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成集落内の宅地の為、原価法による積算価格は求められず、島内には賃貸市場が形成されていないため収益還元法も適用出来なかった。しかしながら、三宅村の類似地域において実際に市場で発生した取引事例に適切な補修正を行って得られた比準価格は、信頼性及び実証性が高く、一定の説得力を有すると判断された。したがって、比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京三宅　－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 9,800 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[119.5]	[100.0]/100	8,200		街路 0.0	街路 +3.2
								交通 0.0	交通 +0.7
								環境 0.0	環境 +15.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9)指定基準地の検討	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	街路
								交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,200 円／㎡ 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：島内の人口は緩やかな減少傾向であり、老齢化も進んでいる。コロナ禍以降来島者数は回復しているが、不動産需給はほぼ変化なし。
	②変動率　年間 0.0 %　半年間 %		地域要因：一般住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はみられない。地価は概ね底値圏で推移している。
			個別的要因：代替競争不動産と比較して、概ね標準的であり、個別的要因に特段の変動はない。