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)-2　　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)-2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　堤　圭一

鑑定評価額	2,700,000 円	１㎡当たりの価格	6,200 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/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　5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	三宅村伊ヶ谷５３１番２				②地積 (㎡)	435 ( )	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 W1	一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域	南3m村道	水道	岡庭停 130m		(その他) 土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　20　m、北　15　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　15.0 m、規模　300 ㎡程度、形状　不整形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３m村道	交通施設	岡庭停 東方130m
		法令規制	(都) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層戸建住宅のほか空地も見られる住宅地域である。人口減少、高齢化、産業の衰退等が続いているが、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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　6,200 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	同一需給圏内は島内の住宅地域等を中心とする地域である。島内は都・国による道路・砂防用地等の公共用地買収が比較的多く見られる。島内における主たる需要者は、公共用地買収を除くと、自用目的の島内の居住者又は島内関係者等である。従来から土地取引市場が未成熟であり、供給者、需要者も概ね島内及び島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	比準価格は適正な事例の取引価格に基づき適切な補修正を行った。対象基準地は島の北西部の伊ヶ谷地区の住宅地域に存するが、実際の取引価格を適切に補修正をした比準価格は取引の実態を反映して、一定の規範性及び説得力があるものと判断される。なお島内の賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用は断念した。以上により実証的な比準価格を妥当と判断して採用し、島内の標準地の価格水準とのバランスも検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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 東京三宅-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	地域要因 街路 +6.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 8,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [129.0]	[100.0] / 100	6,200	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	
(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	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		標準化補正 街路 交通 環境 画地 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 6,200 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化、観光業及び水産業の不振等により村の経済は低迷が続いているが、特に不動産需給に変化はみられない。
	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] 特に地域要因の変動はない。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が続いている。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[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がないが、代替・競争関係にある土地と比較して競争力は中位である。