

|          |             |          |           |             |
|----------|-------------|----------|-----------|-------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名       | 樋口不動産鑑定事務所  |
| 神津島(都)-1 | 東京都         | 多摩第3     | 氏名        | 不動産鑑定士 樋口 裕 |
| 鑑定評価額    | 1,630,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,300 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |             |        |     |
|-------------|------------|-----------|----------|-------------|--------|-----|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価又は倍率 | 令和4年1月 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和4年6月16日  | (5) 価格の種類 | 正常価格     | 路線価         | 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                                                                                                                                                                                                   | 神津島村1179番                                                                                | ②地積                                                                      | 223 (㎡)        | ⑨法令上の規制等       | (都)(70,200)      |
|                             | 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  |
|                             | 1:2.5                                                                                                                                                                                                               | 住宅RC2                                                                                    | 一般住宅のほかに民宿、店舗も混在する住宅地域                                                   | 北西3.2m村道、南西側道  | 水道、下水          | ホテル神津館前停270m     |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東20m、西30m、南110m、北60m                                                                     | ②標準的使用                                                                   | 戸建住宅地          |                |                  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                          | 間口約10m、奥行約20m                                                                            | 規模                                                                       | 200㎡程度、形状      | 長方形            |                  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記事項                                                                                     | 特にない                                                                     | 街路             | 3.2m村道         | 交通施設             |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                          | 村内の住宅街のやや南側に位置する住宅地域で、土地の利用度は高く、多くの戸建住宅が集積している地域である。村内における住宅地域としての成熟度は高く、需要は底堅く推移すると考える。 |                                                                          |                |                |                  |
| (3) 最も有効使用の判定               | 標準的使用と同じ戸建住宅地                                                                                                                                                                                                       | (4) 対象基準地の個別的要因                                                                          | 角地                                                                       | +1.0           |                |                  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                             | 比準価格                                                                                     | 7,300 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                   | 同一需給圏は神津島村の住宅地域全域となるが、価格率連性が及ぶ範囲としては商業地域等をも含めた神津島村の宅地地域全域と考える。いずれにしてもやや限定的である。公共機関による買収等を除けば、取引は極めて少ない。しかも、島民を中心とした相対での取引が大半を占め、供給者・需要者もやや限定的になる為、売買当事者の取引動機・利用目的等の取引事情が多分に反映され易く、各取引に個性が生じ易い。従って、指標的な取引相場は形成されにくい。 |                                                                                          |                                                                          |                |                |                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 神津島村の不動産取引は、当事者の取引動機・利用目的等による影響が比較強い為、本件では取引事例について取引当事者の属性、取引の目的等を考慮し、各種補修正を慎重に行い、試算した。その為、比準価格は十分に実証的、かつ説得力を有すると考える。一方、公営住宅以外の賃貸用不動産は少なく、長期安定的な賃貸市場が形成されていない点などを考慮し、収益還元法の適用は断念している。よって、比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。      |                                                                                          |                                                                          |                |                |                  |
| (8) 公示価格とした                 | ① ■代表標準地 □標準地                                                                                                                                                                                                       | 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対象基準地の標準価格(円/㎡) |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                                               | 神津島-1                                                                                    |                                                                          |                |                |                  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                                | [100.0]<br>100                                                                           | 100<br>[100.0]                                                           | 100<br>[106.9] | [101.0]<br>100 | 7,180            |
|                             | 7,600 円/㎡                                                                                                                                                                                                           |                                                                                          |                                                                          |                |                |                  |
| (9) 指定からの検討                 | 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/㎡) |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                          | [ ]<br>100                                                                               | 100<br>[ ]                                                               | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     |                  |
|                             | 円/㎡                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |                                                                          |                |                |                  |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                        | ③ 変動状況                                                                                   | [ 一般的要因 ] 景気はコロナ禍は続くものの、社会経済活動の正常化が進み、持ち直しつつある。不動産市場は都心部を中心に上昇傾向に戻りつつある。 |                |                |                  |
|                             | ■継続 □新規                                                                                                                                                                                                             |                                                                                          | [ 地域要因 ] 戸建住宅が集積している住宅地域で土地の利用度は高い。村内における住宅地域としての成熟度は高く、需要は底堅く推移すると考える。  |                |                |                  |
|                             | 前年標準価格                                                                                                                                                                                                              | 7,300 円/㎡                                                                                | [ 個別的要因 ] 画地の位置及び形状、間口等の接面状況などを総合的に勘案した結果、今後も標準的な競争力を持続していくものと判断した。      |                |                |                  |
|                             | 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/㎡                                                                                      |                                                                          |                |                |                  |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                | 年間 0.0 % 半年間 %                                                                           |                                                                          |                |                |                  |