

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 1 1 7 9 番

②地積

(㎡)

()

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 R C 2

一般住宅のほか、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

(その他)

土砂警戒

(2) 近隣地域

①範囲

東 20 m、西 30 m、南 110 m、北 60 m

②標準の使用

戸建住宅地

③標準的画地の形状等

間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形

④地域の特性

特記事項

特になし

街路

3.2m村道

交通施設

ホテル神津館前停 北方270m

法令規制

(都)

(70 , 200)

土砂警戒

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、価格牽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的取引が大半を占め、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的強い為、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

標準地番号

神津島-1

公示価格

7,600 円/㎡

②時点修正

[100.0]

100

③標準化補正

100

④地域要因の比較

100

⑤個別的要因の比較

[101.0]

100

⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)

7,240

⑦内訳

標準化補正

街路

交通

環境

画地

行政

その他

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

地域要因

街路

交通

環境

行政

その他

-8.0

+2.0

+13.0

0.0

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

街路

交通

環境

画地

行政

その他

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

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

(10) 対象基準地の前年の検討

①-1 対象基準地の検討

■継続 □新規

前年標準価格

7,300 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/㎡

②変動率

年間

0.0 %

半年間

%

③価格変動要因の

[一般的要因]

景気は雇用・所得環境の改善に伴い、緩やかな回復傾向の継続が期待される。不動産市場も主に都心部において上昇傾向が続いている。

[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。

[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。