

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)-2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 樋口 裕
鑑定評価額	1, 180, 000 円	1 ㎡当たりの価格	6, 500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 5月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	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		神津島村 2 1 8 番				②地積 (㎡) ()		181		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) 国立公(普通)			
	台形 1.5:1	住宅 R C 2	一般住宅のほか、民 宿、旅館も見られる 住宅地域		南東4.9m都道	水道、 下水	神津島港停 800m		(その他) 土砂警戒			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 50 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 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.9m都道	交通施設	神津島港停 東方800m		法令規制	(都) (70, 200) 土砂警戒 国立公(普通)		
	⑤地域要因の将来予測	村内の住宅街の北部に位置する神津沢沿い付近の住宅地域。やや傾斜があり、また、村の中心部からやや離れてはいるが、土地の利用度は比較的高く、一定の成熟度が認められ、地価水準は概ね横ばいに推移すると考える。										
(3)	最有効使用の判定						標準的使用と同じ戸建住宅地					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		6,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		形状		0.0	
	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、各取引に個別性が生じ易い。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 標準地番号	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対象基準地の標準価格(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	-2.0 -5.0 +8.0 +0.0 0.0
	公示価格 6,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	6,470						
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		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							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。								
	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] やや傾斜があり村の中心部からやや離れているが、土地の利用度は高く一定の成熟度を有し、地価水準は概ね横ばいに推移すると考える。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[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。								