

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4日提出
神津島(都)-2 宅地-1

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 7 年 7 月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2日	(6)路線価	[令和 7 年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 29日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		神津島村 2 1 8 番			地積 (㎡)	181 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	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	範囲	東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	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						
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	4 . 9 m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)		
	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					(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			6,500 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 規 準 として 公示価格を とした	代表標準地 標準地番号 神津島-2	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 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	地 域 要 因	街路 -2.0 交通 -5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 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 からの 指定基準 地の検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動 形成要因の	[一般的 要因]	景気は雇用・所得環境の改善、各種政策の効果で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高止まり傾向にある。					
	前年標準価格 6,500 円/㎡										
	-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/㎡				[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。					
変動率	年間	0.0 %	半年間	%							