

| | | | | |
|--------------|-------------|--------|-------------------------|--------------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 日本不動産株式会社 |
| 神津島（都） 5 - 1 | 東京都 | 島しよ | 氏名 | 不動産鑑定士 小澤 勝実 |
| 鑑定評価額 | 1,790,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | 9,700 円 / m ² |

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 1 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 7 年 5 月 29 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (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 1 1 2 番 | | 地積 (㎡) | (185) | 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) |
| | 1 : 1.5 | 事務所 R C 2 | | 店舗、事務所、旅館等が建ち並ぶ商業地域 | | 南6.5 m 都道 | 水道、下水 | 神津島港停450 m | | (その他) 土砂警戒 |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | | 東 50 m、西 100 m、南 0 m、北 20 m | | 標準的使用 | | 低層店舗地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | | 特記 特にない | | 街 6 . 5 m 都道 | | 交通 | 神津島港停南東方450 m | | 法令 (都) (70,200) 土砂警戒 |
| | | | 事項 | | 路 | | 施設 | | | 規制 土砂警戒 |
| | 地域要因の将来予測 | | 神津島港に比較的近い位置にある商業地域。観光客向けのお土産物店やマリンスポーツショップなどが集まる都道 2 2 4 号沿いの商業地域の周辺に位置し、土地の利用度は比較的高く、需要は底堅く推移すると考える。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | | 低層店舗地 | | | | | (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 9,700 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、商業地域を中心に住宅地域を含む島内全域に及ぶ。主たる需要者は自用を目的とした島内の居住者や事業者が中心である。稀少な商業地に対する需要は底堅く安定している。取引は公共団体による用地買収が多く、民間の不動産売買は少ない。需給者が広く参加できる不動産流通市場が成熟していないため、取引に当たっては当事者間の個別的な事情が大きく影響する傾向があり、市場での中心価格帯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 | | 取引事例が少ないため、取引事例比較法で採用した事例には取引時点のやや古いものや事情補正を含むものもあった。収集できた資料に限界はあったものの、要因比較も適切に行い得たことから、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。収益還元法は賃貸市場が未成熟であるため適用できなかった。よって比準価格を標準とし、さらに価格形成要因の変動状況、周辺の基準地との均衡も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示価格と格しをた | 代表標準地 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 街路 0.0 地 街路 -8.0 | |
| | 標準地番号 神津島 5 - 1 | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 | | | |
| | 公示価格 9,500 円 / ㎡ | | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [99.2] 100 | 9,580 | 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 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 街路 0.0 地 街路 -8.0 | |
| | - | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 | | | |
| | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] 100 | | 補 画地 0.0 因 行政 0.0 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,700 円 / ㎡ | | | 価格変動状況 要因 | (一般的要因) | 景気は緩やかに回復している。但し、物価上昇、米国の通商政策、金融資本市場の変動等に注意する必要がある。 | | | | |
| | - 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 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | | (地域要因) | 神津島港に近い近隣商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は認められない。当面は現状維持で推移するものと予測する。 | | | | |
| | | | | | (個別的要因) | 個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。 | | | | |