別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
神津島(都)5-1　　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)5-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　樋口　裕

鑑定評価額	1,790,000 円	１㎡当たりの価格	9,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　8年　5月 19日	(5)価格の種類	正常価格		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１１２番			②地積 (㎡)	185 ( )	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)
	1:1.5	事務所 ＲＣ2	店舗、事務所、旅館等が建ち並ぶ商業地域	南6.5m都道	水道、下水	神津島港停 450m	(その他) 土砂警戒

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　100　m、南　0　m、北　20　m		②標準的使用	低層店舗地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６．５m都道	交通施設	神津島港停 南東方450m
		法令規制	(都) (70, 200) 土砂警戒				
	⑤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。観光客向けの土産物店やマリンスポーツショップなどが集まる都道２２４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	標準的使用と同じ低層店舗地		(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	同一需給圏は神津島村の商業地域全域となるが、価格牽連性が及ぶ範囲としては住宅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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神津島5-1	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 9,500 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.2]	[100.0] / 100	9,580		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	街路 -8.0 交通 -2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,700 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は雇用・所得環境の改善等で回復傾向にあるが中東情勢の影響が懸念される。不動産市場も主に都心部において高止まり傾向にある。
	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] 神津島港に比較的近く、都道２２４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。
	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。