

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業に係る不動産鑑定評価書

■対象土地 三島市一番町 2606 番 10、三島市一番町 2606 番 12
合計面積 3,404.02 m² (3,141.77 m² + 262.25 m²)

■土地売却価格 465,883,770 円
(126,000 円 × 3,141.77 m² + 267,000 円 × 262.25 m²)

■不動産鑑定評価書

この度、三島駅南口広域観光交流拠点整備事業により三島市及び三島市土地開発公社所有地を売却する予定としていますが、別添（写）のとおり不動産鑑定評価書を公表するものです。

■不動産鑑定評価に基づく土地の売却について

土地の売払い価格については、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 237 条第 2 項により「適正な対価なくしてこれを譲渡してはならない」と規定されていることから三島市においては、従来から一定規模以上（100 m²）以上の未利用の土地について売払い（公売）をする際、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年 7 月 16 日法律第 152 号）に基づきその評価に関し適正な価格の形成を図るため、不動産鑑定士に依頼し、土地等の価格について算出を行っています。

これは、昭和 30 年代から続く地価高騰の原因として、土地特有の性格によって生ずる地価の価格形成の困難さがあり、特に適正な地価に関する情報不足が価格形成を妨げ、混乱させる原因となっているという認識がありました。

そこで、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うにあたって、拠りどころとなる実質的かつ統一的な行為規範として「不動産鑑定評価基準」（宅地審議会答申）が昭和 39 年に設定されました。

この「不動産鑑定評価基準」が、不動産鑑定評価の意義を土地特有の性格に起因する地価決定の不合理性を極力排除して、合理性を与えようとする流通対策であるとともに、公共用地の取得等における公正妥当な補償額の算定に資することを通じて公共用地取得の適正化・円滑化をも意図するところであります。

このような理由から、三島市では、一般的に不動産鑑定評価については、国家資格を保持している不動産鑑定士に依頼し、取付け道路の状況や土地の形状、近隣地域の価格状況など、様々な要因について総合的に判断し、価格を算定する仕組みとなっています。

■土地売却価格を決定した理由

今回売却を予定している土地については、2 筆で構成されており、それぞれの土地に対する評価額及び一体利用した場合の評価額の算定を依頼した。不動産鑑定評価書（P2）により、単独利用評価の方が一体利用評価よりも高額であったため、三島市においては単独利用評価による評価額を土地売却価格として決定した。

正本

鑑評第 1412 号

不動産鑑定評価書

三栄不動産鑑定株式会社

(社団法人 日本不動産鑑定協会会員)

御注意いただく事項

この鑑定評価書は、当事務所の鑑定評価書で当事務所が御依頼者に次の事項について御承認を得た上で作成したものですから御注意下さい。

1. 鑑定評価書は、依頼者に交付するものですから、他からの照会にはお答えいたしません。
2. 鑑定評価の対象不動産の所在、種別、数量その他権利の内容は、依頼者の指示、案内並びに提出資料によったものであります。
3. この鑑定評価より生じた利害関係については、当事務所は損害賠償その他の責を負いません。

正本

鑑 評 第 1 4 1 2 号

平成 2 8 年 8 月 1 7 日

不 動 産 鑑 定 評 価 書

三島市土地開発公社
理事長 中村 正蔵 様

大社町 2 番 2 1 号 尾崎ビル 3F
本不動産鑑定協会会員
不動産鑑定株式
代表取締役 矢野 敏夫

不動産鑑定士 矢野 敏夫

本鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無、その他いかなる理由に関わらず公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

1. 対象不動産の表示

物件 No.	所在 及び 地番	地 目	数 量	所 有 者
(1)	三島市一番町 2606 番 2 の内	雑種地	3,141.77 m ²	三島市土地開発 公社 三島市
(2)	三島市一番町 2606 番 8 の内	宅 地	262.25	
(3)	三島市一番町 2606 番 2 の内、 2606 番 8 の内	雑種地・ 宅 地	3,404.02	

2. 鑑定評価の結果

物件(1)

鑑定評価額……金 395,860,000 円

(126,000 円/m²)

物件(2)

鑑定評価額……金 70,020,000 円

(267,000 円/m²)

物件(3)

鑑定評価額……金 462,940,000 円

(136,000 円/m²)

3. 基本的事項の確定

(1) 価格の種類

正常価格

(2) 価格時点

平成28年8月1日

(3) 鑑定評価を行った日付

平成28年8月15日

(4) 依頼目的

三島駅南口西街区用地売却のため

(5) 利害関係

無い

(6) その他の評価条件

イ. 地上の建物、工作物等がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとしての鑑定評価。

ロ. 物件(3)は物件(1)及び物件(2)を一体利用するものとしての鑑定評価。

ハ. 都市計画法上、現在、近隣商業地域、準防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率200%であるが、平成29年7月から商業地域、準防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率400%に変更となることから、当該変更後のものとしての鑑定評価。

ニ. 不動産鑑定士の通常の調査範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の把握が困難な下記基準については、価格形成要因から除外するものとしての鑑定評価。

- ・ 土壌汚染の有無及びその状態
- ・ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無及びその状態
- ・ 隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲。

(7) 不動産の種別・類型の確定

不動産の用途に関して区分される種別は、宅地地域内にあるので宅地で、権利関係の態様に応じて区分される類型は、所有権であるので、上記評価条件より更地と確定する。

(8) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

4. 鑑定評価額決定の理由

(1) 対象不動産の確認

実地調査日……平成28年7月4日

確認に用いた資料……登記簿、同付属公図、貴御提示の縮尺 1/500 の
求積図

照合事項……位置・形状・規模

照合の結果……概ね一致を確認

評価上採用した数量……実測数量

(2) 対象不動産の概要と鑑定評価方針

対象不動産は、ほぼJR三島駅南口の西側に位置する、現況物件(1)は駐車場及び駐輪場、物件(2)は三島市総合観光案内所としてそれぞれ利用されている土地であるが、評価条件等から更地の評価であるので、規準価格、比準価格及び収益価格によって、まず近隣地域における標準的画地の標準価格を求め、次に当該標準的画地と対象地の個別的要因の比較を行って、鑑定評価額を求めるものとする。