副本

鑑定評価書

澤野法律不動産鑑定事務所

〒231-0013 横浜市中区住吉町5丁目57番地

電 話 045 (641) 0634

FAX 045 (651) 0171

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。

逗　子　市

令和 7 年10月17日

不動産鑑定評価書

逗子市長
桐ケ谷　覚　殿

[公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会々員]
横浜市中区住吉町５丁目５７番地
不動産鑑定業者　澤野法律・不動産鑑定事務所
所長　澤　野　順
神奈川県知事（15）第
不動産鑑定士 [redacted]

本件鑑定評価にあたっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、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。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

Ⅰ　対象不動産の表示及び鑑定評価額

（Ⅰ）対象不動産の表示

逗子市新宿一丁目２２５１番４

宅　地　　６，７６５㎡６４

同　　所　２２５１番３３

宅　地　　５㎡０２

計　６，７７０㎡６６

のうち　　６，１７３㎡７３（別紙求積平面図朱線内部分）

［所有者　神奈川県］

（Ⅱ）鑑定評価額

総額　金　１，０４９，５３４，０００円（１７０，０００円／㎡）

Ⅱ　鑑定評価の基本的事項等

（Ⅰ）対象土地の種別及び類型

種別：住宅地

類型：更地

（Ⅱ）鑑定評価の条件

１．対象確定条件

対象不動産について、土地のみを独立のもの（更地）として鑑定評価する。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

２．地域要因及び個別的要因についての想定上の条件

対象不動産の地下には、逗子市の公共下水道管が埋設されているが、本鑑定評価においては、当該埋設管は存しないものとすることとした。

３．調査範囲等条件

なし

（Ⅲ）価格時点

令和 ７ 年 ９ 月 １ 日

（Ⅳ）鑑定評価の依頼目的及び条件

公共用地取得のため当該土地の適正価格を鑑定評価すること。

（Ⅴ）価格の種類

正常価格

（Ⅵ）鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本鑑定評価は、公共用地取得のための鑑定評価であり、求める価格は正常価格となる。

（Ⅶ）鑑定評価を行った年月日

令和 ７ 年１０月 ２ 日

（Ⅷ）依頼者及び鑑定評価書の提出先

（依　　頼　　者）　逗子市長
（依頼者以外の提出先）　未定
（鑑定評価額の公表の有無）　未定

＊　後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当事務所あて文書を交付して当事務所及び本鑑定評価書の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

（Ⅸ）関与不動産鑑定士

澤　野　順　彦

（Ⅹ）関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

①　関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無

いずれもない。

②　依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無

いずれもない。

③　提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係等

本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無

いずれも不明

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

Ⅲ　対象不動産の確認

（Ⅰ）物的確認

１．実地調査

（１）実地調査日　令和７年８月６日 ほか

（２）実地調査を行った不動産鑑定士　澤　野　順　彦

（３）立会人　　逗子市総 務 部　管財契約課　栗 山 雄 作　様

同　　市民協働部経済観光課　黒 羽 秀 昌　様

同　　稲 井 麻 美　様

（４）実地調査を行った範囲

対象不動産及び隣接地その他周辺の状況等について、実地調査を行った。

２．確認に用いた資料

対象不動産の登記情報、公図（旧土地台帳附属地図）、地積測量図（法務局備付け）、求積平面図、逗子市道路台帳図、逗子市公共下水道台帳平面図、住宅地図

３．確認資料との照合事項及び照合結果

（１）照合事項

位置、形状、規模、地勢、境界等

（２）照合結果

対象不動産の位置及び形状等は、依頼者提示資料（公図、求積平面図、地積測量図等）によるものとし、照合事項について概ね一致を確認した。

４．評価上採用する数量

依頼者提示の現況面積　６，１７３㎡７３　を採用する。

（Ⅱ）権利の態様の確認

所　有　者	神奈川県
確認に用いた資料	令和７年７月２３日付登記事項証明書ほか
確　認　日	平成７年８月６日

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　　子　　市

Ⅳ　価格形成要因の分析

（Ⅰ）一般的要因

１．経済的要因について

最近のわが国景気は、令和２年前半からの新型コロナウィルス感染症の拡大の経済への影響も落ち着きを見せる中、度重なる自然災害の発生、海外景気の下振れリスク等の影響もあり、先行きは不透明である。

なお、令和７年９月における同報告によると、わが国の基調判断は、次のとおりとなっている。

（我が国経済の基調判断）

景気は、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、緩やかに回復している。

・個人消費は、持ち直しの動きがみられる。

・設備投資は、緩やかに持ち直している。

・輸出は、おおむね横ばいとなっている。

・生産は、横ばいとなっている。

・企業収益は、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられる中で、改善に足踏みがみられる。企業の業況判断は、おおむね横ばいとなっている。

・雇用情勢は、改善の動きがみられる。

・消費者物価は、上昇している。

先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクには留意が必要である。加えて、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き注意する必要がある。

２．地価動向について

神奈川県の「地価調査の概要（令和７年地価調査）」（神奈川県政策局作成）によると、令和６年７月から一年間の地価調査の変動状況は、住宅地については、継続地点中、上昇地点の占める割合が91.1%（前年89.0%）になり、県全体の平均変動率は、3.3%（前年3.2%）と上昇率が拡大した。住宅地の全体的な動きは、①政令市では、全ての区で上昇したが、上昇率は２８区のうち、１４区で拡大、２区で前年と同率、１２区で縮小した。②湘南地域及び相鉄線沿線では、駅徒歩圏を中心に継続して強い上昇傾向が見られた。③市区町村別の平均変動率では、山北町のみが引き続き下落した。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

政令市以外の市では、茅ヶ崎市、藤沢市、鎌倉市、逗子市、大和市で５％以上、海老名市で３％以上、綾瀬市、伊勢原市等の５市で２％以上、横須賀市、三浦市、小田原市で１％以上、秦野市で１％未満の上昇、南足柄市で横ばいとなった。

茅ヶ崎市では、駅徒歩圏の需要が旺盛で、特に辻堂駅西側では、大型商業施設や海岸への近接性、画地の細分化等から継続して強い上昇傾向が見られた。さらに、これらの需要が郊外部まで広がった。藤沢市では、駅徒歩圏の需要が旺盛で、特に駅前整備が進捗している藤沢駅徒歩圏や駅前の高層マンションの開発による周辺整備への期待が高まる辻堂駅徒歩圏で、継続して強い上昇傾向が見られた。

町村では、葉山町で５％以上、箱根町で３％以上、寒川町、大磯町で２％以上、、清川村で１％以上、松田町、湯河原町等の８町で１％未満の上昇となった。山北町では引き続き１％未満の下落となった。

葉山町では、景観が良好な海岸に近い住宅地への旺盛な需要が山の手の住宅地にも波及しており、継続して地価の上昇が見られた。

対象不動産周辺の地価調査・逗子（県）－２及び地価公示・逗子－５における令和２年以降の地価の推移は、以下のとおりである。

	逗子(県)－２ 「新宿３－７－１９」		逗子－５ 「桜山８－６－６」	
	１㎡当たり価格 (各年7月1日)	対前年変動率	１㎡当たり価格 (各年1月1日)	対前年変動率
令和 2年	252,000円	＋2.0%	204,000円	＋1.5%
同 3年	260,000円	＋3.2%	205,000円	＋0.5%
同 4年	268,000円	＋3.1%	209,000円	＋2.0%
同 5年	279,000円	＋4.1%	213,000円	＋1.9%
同 6年	296,000円	＋6.1%	217,000円	＋1.9%
同 7年	317,000円	＋7.1%	228,000円	＋5.1%

（Ⅱ）地域要因分析

１．逗子市の概況

（１）沿革

逗子市は 1954 年（昭和 29 年）４月 15 日、全国で 384 番目の市として誕生した。神奈川県の南東部、三浦半島の入口に位置し、総面積は 17.28 k ㎡、北は鎌倉市、南は葉山市、東は横浜市金沢区、横須賀市に接し、西は「相模湾」に面している。三方を山に囲まれた、すり鉢状の地形で他市とは、隧道・トンネルで繋がり、中央部を東から「田越川」が西の「逗子湾」へと流れている。古くはＪＲ横須賀線と海に挟まれた比較的狭い平坦な地域に市街地が形成されていたが、高度成長期以後、小坪（亀が岡団地、光明寺団地、南が丘団地、披露山庭園住宅）、久木（鎌倉・逗子ハイランド）、池子（アザリエ団地、東逗子団地、池子団地）、沼間（逗子アーデンヒル）、桜山（逗子ガーデンヒルズ、逗子桜山コンフォート

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

ガーデン、葉山桜山団地）等の丘陵地に分譲地が数多く開発された。温暖な気候に加え山と海に囲まれた風光明媚な景観が愛され、明治から昭和にかけて多くの著名人が保養地として居住した。観光地としては、遠浅で波静かなファミリービーチ「逗子海水浴場」やヨットハーバーやホテル等を併設した「リビエラ逗子マリーナ」（しょうなん・逗子マリーナ海の駅）があり、5月開催の花火大会は観光客を集める。

（2）人口の状況

1954年（昭和29年）、逗子町が逗子市になった当時の人口は約3万8千人であり、1960年代、丘陵地での宅地開発分譲による人口増加を経て1971年（昭和46年）、人口は5万人を超えた。2025年（令和7年5月1日現在）の人口は55,029人（前年同月比－1.2％）、世帯数25,026世帯（同－0.3％）であり、人口・世帯数共に微減となった。また、逗子市の総人口に占める老年人口の割合（高齢化率）は、31.57％（2025年5月現在）と神奈川県全体の高齢化率（25.3％、2024年1月）と比し高い水準となっている。

（3）交通施設の状況

鉄道は東西にJR横須賀線、南北に京浜急行逗子線が走り、JR横須賀線の「逗子」駅・「東逗子」駅・京浜急行逗子線の「逗子・葉山」駅（2020年3月14日より「新逗子駅」から改称）・「神武寺」駅がある。JR「逗子」駅からJR「東京」駅までの所要時間は約1時間である。2023年度の鉄道利用客数（1日平均）は、「逗子」駅が25,184人（前年比＋4.6％）、「東逗子」駅が4,453人（同＋2.5％）、2022年度の「逗子・葉山」駅が22,357人（同＋7.3％）、「神武寺」駅が5,122人（同－3.0％）である。また、2021年度のバス利用客数（1日平均）は、「逗子」駅乗降者数13,142人（同＋7.3％）、「逗子・葉山」駅乗降者数3,745人（同＋7.5％）である。

（4）道路施設の状況

市の西方、逗子海岸沿いに①「国道134　号」、「国道134　号」に並行して②「県道311号鎌倉葉山線」、南西方に葉山の森戸海岸沿いを走る③「県道207　号森戸海岸線」、東西方に④「県道24号横須賀逗子線」、東方、「横浜横須賀道路」に⑤「逗子ＩＣ」が所在し、南方に⑤と接続する⑥「逗葉新道」、京浜急行逗子線と並んで走る「県道205　号金沢逗子線」が所在する。このうち、特に「国道134号」は基幹道路であり、上記の②③④はそれぞれ同国道に接続している。一方、市内における生活道路については、谷戸に沿って宅地化が進んでいるため、谷戸地域に狭隘な道路（市道）が多く、安全性・利便性の向上のためにも拡幅整備が必要な状況となっている。

（5）上下水道ガス等の整備の状態

上水道・公共下水道は、ともに整備率100％となっている。都市ガスについては、2017年度は普及率94.3％であった（2018年度以降は都市ガス自由化に伴いデータなし）。

（6）商業施設の状態

逗子市には、駅前及び郊外においても核となる大型店舗がなく、地元密着型の中小規模

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

スーパーと小売店舗を中心とする駅前商業地域が「逗子」駅・「逗子・葉山」駅及び「東逗子」駅周辺に形成されている。「逗子」駅前に、スズキヤ、オーケーストア、「東逗子」駅周辺にヨークフーズ with ザ・ガーデン自由が丘、スズキヤ、高台のハイランドには西友が営業している。「逗子」駅と「逗子・葉山」駅を中心とした駅前商業地域には、「逗子銀座通り」・「なぎさ通り」・「池田通り」等、複数の商店街が存し比較的小規模の物販店舗やサービス店舗、飲食店等が建ち並んでおり、市内では「逗子」駅東口エリアがもっとも繁華性の高い地域となっている。

(7)商圏及び顧客の状態

市内には、大型スーパー・百貨店等の商業施設や大型都市施設が所在しないため、鉄道の最寄駅を「逗子」駅とする葉山町を除き、市外から多くの顧客を呼び込める環境にない。そのため、嗜好品等の買回り品（高級衣料品、家電等）については、交通利便性の良好な横浜、横須賀、東京等に買い物客（特に若年層）が流出している。「逗子海水浴場」による夏の海水浴客については、2014 年 3 月 3 日に施行された「安全で快適な逗子海水浴場の確保に関する条例」で海水浴場での飲酒・バーベキュー、海の家で音楽を流すことなどが禁止され一時的に海水浴客が減少したが、その後、規制内容が緩和され賑わいを取り戻した。ここ数年は新型コロナウイルス感染症の影響で海水浴客数が大きく減少したが、令和 4（2022）年度はコロナ禍前の 7 割程度まで回復し、令和 5 年（2023）年度は台風と猛暑の影響で再び減少した。

(8)将来の動向その他

逗子市の地積 1,728ha　のうち、市街化区域は 832ha（48.1 %）、市街化調整区域は 896ha（51.9 %）である。さらに市街化区域のうち、第 1 種低層住居専用地域の面積が最も広く約 499ha　であり、市街化区域の 60.0 %を占める。市内に有力な産業が見当たらないことから、今後も逗子市は、「青い海とみどり豊かな平和都市」として首都圏の良好なベッドタウン、リゾート地としての性格を維持し続けるものと推測される。なお、コロナ禍を経て地域の良好な環境が見直され、横浜中心部や東京都内からより良好な住環境を求めて逗子市内の住宅を求める需要も多い。

（以上は、令和７年「市区町村概況調書」等によった。）

２．近隣地域及び周辺の状況

対象不動産は、ＪＲ横須賀線逗子駅の南方約１㎞（直線距離。以下同じ。）、京浜急行逗子線逗子・葉山駅の南西約８００ｍの地点、田越川に架かる富士見橋の西側至近、湘南道路（国道１３４号線）の東側背後、田越川の河口付近、同河川の北西側に面して所在する渚マリーナの敷地で、近隣地域及びその周辺は、マンション、一般住宅、アパート等の混在する海岸に近い普通住宅地域で

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

ある。

主要交通機関との接近条件、道路交通条件、学校、病院、官公署その他の公共公益施設、ならびに商店街その他の生活利便施設との接近条件、環境条件は、いずれもほぼ良好である。

公法上の規制としては、第１種住居地域（建ぺい率４０％、容積率２００％）披露山・逗子海岸風致地区（第４種風致地区）、宅地造成等工事規制区域に指定されている。

対象不動産の近隣地域は、北側は対象不動産のほぼ中心から１３０ｍ付近まで、東～南東側は田越川まで、西側はほぼ対象不動産までの、市道久木３８号線に接面する国道１３４号線背後の住宅地域の範囲、近隣地域の標準画地は、幅員約４ｍ市道に接面する面積約５００～１０００㎡程度のほぼ長方形の低層共同住宅の敷地、同一需給圏は、逗子駅を中心とする逗子湾に面する海岸に近い住宅地域の範囲と判定した。

（Ⅲ）個別的要因分析

１．対象不動産の画地等の状況

対象不動産は、田越川の右岸に面する全体として北東から南西にやや長い不整形のほぼ平坦な宅地で、北東側において間口約６５ｍで幅員約８ｍの市道久木３８号線に、北西側において間口約３４ｍで幅員約４ｍの市道新宿１号線にいずれもほぼ等高に、南西側において間口約１３０ｍで田越川（管理道路巾約３ｍ）に面している。また、北西側において巾約５ｍ、長さ約３３ｍの通路部分で湘南道路に接続している。対象不動産の北東から南西にかけて逗子市の公共下水道管が埋設されており、南西側部分は樹木の存する緑地となっている。

現在、神奈川県により渚マリーナ・プレジャーボートの保管施設として運営されている。

供給処理施設の状態は、当該地域には、上下水道、都市ガスが整備されている。

２．その他の共通事項（対象土地及び隣接地）

（１）埋蔵文化財の有無及びその状態

逗子市教育委員会に聴取したところ、埋蔵文化財包蔵地には該当していない。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

（２）土壌汚染の有無及びその状態

神奈川県環境農政局環境部への聴聞・調査によれば、以下のとおりである。

①　土壌汚染対策法第３条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か。又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。

該当しない。

②　有害物質使用特定施設の廃止に伴い、土壌汚染対策法第３条に規定する土壌汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第４条若しくは第５条の規定により知事から土壌の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。

調査義務は発生しておらず、また調査の実施も命ぜられていない。

③　土壌汚染対策法第６条に規定する要措置区域の指定がなされているか否か、又は過去において要措置区域若しくは改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域指定の解除がなされた履歴があるか否か。

指定はなされておらず、指定解除の履歴もない。

④　土壌汚染対策法第７条の規定により知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを指示されているか否か。

指示されていない。

⑤　下水道法、水質汚濁防止法の特定事業場等の届出

存しない。

（３）地下埋設物、越境物等

対象不動産の南東側部分には、北東側から南西側にかけて、逗子市の公共下水道管が埋設されている。越境物等の存在は、外観上不明である。

（４）対象不動産の最有効使用の方法

対象不動産の最有効使用の方法は、低層共同住宅の敷地として一体利用することと判定した。

（５）対象不動産について標準的画地と比較した場合の増減価要因

近隣地域における標準的画地は、幅員約４ｍの市道に接面する面積約５００～１０００㎡程度のほぼ長方形の宅地であり、対象不動産は標準的画地と比較して、規模大、形状不整形において減価要因であり、街路接面状況について増価要因である（詳細は、後記のとおり）。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

（Ⅳ）対象不動産の市場分析

１．市場参加者の属性

対象不動産の市場参加者は、対象不動産を低層分譲マンション用地として取得する不動産業者等が考えられる。

２．代替競争等の関係にある不動産との比較

対象不動産は、同種同等の開発用地として代替競争等不動産との比較は、遜色ないものと思料される。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

Ⅴ　鑑定評価の方法

本鑑定評価は、公共用地取得のため当該土地の適正な更地価格を求めるものである。

そこで、本鑑定においては、更地価格を求めるものとし、取引事例比較法に基づく比準価格及び開発法に基づく試算価格を関連付け、かつ、公示（基準地）価格を規準として求めるものとする。

Ⅵ　鑑定評価手法の適用

１．取引事例比較法

対象不動産は、近隣地域の標準的画地に比して、相当規模の大きな宅地で、同一需給圏内の類似地域において、価格時点に比較的近時する同種の開発素地としての大規模画地の取引事例を把握することができなかった。

そこで、本鑑定においては、対象不動産の北側方面（同所２２５０番２５）あたりについて、当該地域周辺における標準的な画地（西側４ｍ市道に接面する面積約５００～７００㎡程度の長方形状の宅地）を想定し、まず、標準的画地の更地価格を求め、次にこの価格を基準として個別的要因の比較を行い、対象不動産の更地価格を求めることとする。

（１）標準画地の更地価格の評定

ア．取引事例

ａ．逗子市新宿１丁目所在

宅地　４８８㎡６７

令和４年９月売買

取引価格　３９９，０４２円／㎡

（ＪＲ横須賀線逗子駅南西約770m、一般住宅、マンション等が混在する住宅地域（１住居）に所在する南西側4.6m市道に接面するほぼ長方形の宅地）

ｂ．同市逗子６丁目所在

宅地　７６１㎡９９

令和６年１０月売買

取引価格　２３６，２２４円／㎡

（同駅南西約600m、中規模一般住宅が多い住宅地域（１低専）に所在する南側5.2m市道に路地状部分で接続、北側4m私道（42条1項2号）に接続する不整

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

形の宅地）

c．同　所　所在

宅地　　５６２㎡５４

令和３年４月売買

取引価格　３０４，８６７円／㎡

（同駅南西約550m、比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域（１低専）に所在する南東側3.2m市道に接面、南西側路地状部分で4.9m市道に接続するほぼ長方形（路地状部分を含む）の宅地）

イ．比準価格の試算

事例	取引価格	事情補正	時点修正	標準化補正	地域要因比較	個別的要因比較	試算価格
a	399,042円	× 100/100	× 118.6/100	× 100/105	× 100/116	× 100/100	＝ 388,600円
b	236,224円	× 100/100	× 107.0/100	× 100/67	× 100/118	× 100/100	＝ 319,700円
c	304,867円	× 100/100	× 124.2/100	× 100/98	× 100/111	× 100/100	＝ 348,100円

注1）時点修正率は、同一需給圏内における類似地域における宅地の公示価格及び基準地価格の変動率等を参考とし、本件土地の種別等を考慮して、上記のとおり査定した。

注2）標準化補正は、次のとおり査定した。

事例ａ …　方位（＋5）1.05

同　ｂ …　形状－35（0.65）、街路接面状況＋3（1.03）、計（相乗積）0.67

同　ｃ …　路地状－1（0.99）、セットバック（－1）0.99、計（相乗積）0.98

注3）地域要因比較値は、土地価格比準表等を参考として、次のとおり査定した。

事例等	a	b	c	県－2
主要交通機関との接近条件	1.01	1.01	1.01	1.00
街路条件	1.02	1.01	0.95	0.98
道路交通条件	1.00	1.00	1.00	1.00
商店街等利便施設との接近条件	1.00	1.02	1.02	1.00
環境条件	1.10	1.13	1.13	1.00
公法上の規制等	1.02	1.00	1.00	1.01
計	1.16	1.18	1.11	0.99

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

ウ．比準価格の決定

以上評定した各試算価格は、やや開差が存するもほぼ均衡を得ているところ、採用した取引事例及び試算価格算出の過程を再度検証した結果、いずれも適正妥当なものと認められた。そこで、本件においては、各試算価格のほぼ中庸の価格と思料される　３５０，０００円／㎡をもって、当該標準的画地に係る比準価格と決定した。

（参考）公示（基準地）価格との関連

（ア）公示（基準地）価格の表示

逗子（県）－２

逗子市新宿３丁目２０３８番９

「新宿３－７－１９」

宅　　地　　１４４㎡

価格時点　　令和７年７月１日

基準地価格　　３１７，０００円／㎡

（ＪＲ逗子駅西方約850m（道路距離）、中規模一般住宅が多い海に近い住宅地域（１住居／建ぺい率60％・容積率200％）内に所在する東側3.8m市道に接面するほぼ台形の宅地）

（イ）規準価格の評定

公示価格	事情補正	時点修正	標準化補正	地域要因比較	個別的要因比較	規準価格
317,000円 ×	$\frac{100}{100}$ ×	$\frac{101.8}{100}$ ×	$\frac{100}{100}$ ×	$\frac{100}{99}$ ×	$\frac{100}{100}$	＝ 326,000円

注1）時点修正率は、R7.7～R7.9は、＋1.8％とした。

注2）地域要因比較値は、前記のとおり。

エ．標準画地の更地価格の決定

以上評定した比準価格 350,000円／㎡は、公示（基準地）価格との関連性も良好であるところ、比準価格は、近隣地域及びその周辺における標準画地と同等程度の宅地の取引事例を採用して求められたものであり、試算価格算出の過程も適切なものと認められることから、当該地域における同種同等程度の土地取引の市場性を反映した適正な価格が求められている。

そこで、本鑑定においては、同比準価格３５０，０００円／㎡をもって、当該標準画地に係る更地の比準価格と決定した。

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

（２）対象不動産の比準価格の決定

標準画地の比準価格		個別的要因比較		対象不動産の比準価格
350,000円	×	48.8 / 100	＝	170,800円／㎡

注）個別的要因比較値

対象不動産は、面積約６,０００㎡の不整形の平坦な宅地で、個別的要因比較にあたっては、土地価格比準表に準拠し、次のとおり査定した。

・地勢（一部立木等の存する略平坦地 －５）	0.95
・面積（規模大 －35）	0.65
・形状（不整形 －29）	0.71
・街路接面状況（角地、湘南道路接続、北東側市道幅員 ＋8）	1.08
・その他（河川に面する＋3）	1.03
計	0.488

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

2．開発法

対象不動産は、前記のとおり近隣地域の標準的な土地の面積よりかなり大きく、一体利用することが合理的と認められるので、開発法の適用にあたっては、価格時点において当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して求めるものとする。

（1）開発計画

鉄骨鉄筋コンクリート造地上３階建の共同住宅を建設して分譲することを想定した。

・開発計画

（土地）　開発面積　　６，１７３㎡７３
　　緑地等　　５５０㎡
　　有効面積　　５，６２３㎡７３

（建物）　建築面積　　１，８００㎡（使用建ぺい率３２．０％）
　　建築延面積　５，４００㎡（使用建ぺい率９６．０％）
　　分譲床面積　４，３２０㎡
　　分譲有効率　　８０％
　　建物のタイプ　２～３ＬＤＫ
　　１戸あたり平均床面積　　７２㎡
　　建設戸数　　６０戸

・販売総額　　分譲単価　　平均１，１５０，０００円／㎡
　　（分譲総額　1,150,000円　×　4,320㎡　＝　4,968,000,000円）

・建築費等　１㎡当たり４７２，０００円
　　（建築費総額 472,000円　×　5,400㎡　＝　2,548,800,000円）

・販売費及び一般管理費　　分譲価格の１２％
　　（4,968,000,000円　×　0.12　＝　596,160,000円）

・投下資本収益率　　１２％

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

（２）開発スケジュール

0　　12　　24　　36　　48　　60（月）

準備期間　0　　24

建設等　　24　　36　　42

20％　50％　30％

分譲　　30　　40　　50　　60

20％　30％　30％　20％

販管費　　30　　40　　50　　60

20％　30％　30％　20％

（３）開発法の適用

ア．分譲収入　（価格時点に割り戻した額）

分譲総額		分譲割合		複利現価率		
4,968,000,000円	×	0.20	×	0.75328	＝	748,459,008円
4,968,000,000円	×	0.30	×	0.68539	＝	1,021,505,256円
4,968,000,000円	×	0.30	×	0.62363	＝	929,458,152円
4,968,000,000円	×	0.20	×	0.56743	＝	563,798,448円
計						3,263,220,864円

イ．建築費等（価格時点に割り戻した額）

建築費等総額		分譲割合		複利現価率		
2,548,800,000円	×	0.20	×	0.79719	＝	406,375,574円
2,548,800,000円	×	0.50	×	0.71178	＝	907,092,432円
2,548,800,000円	×	0.30	×	0.67257	＝	514,273,925円
計						1,827,741,931円

ウ．販売費及び一般管理費（価格時点に割り戻した額）

販売費及び一般管理費		支払割合		複利現価率		
596,160,000円	×	0.20	×	0.75328	＝	89,815,081円
596,160,000円	×	0.30	×	0.68539	＝	122,580,631円

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

596,160,000円	× 0.30 ×	0.62363	＝	111,534,978円
596,160,000円	× 0.20 ×	0.56743	＝	67,655,814円
計				391,586,504円

エ．試算価格の評定

分譲収入		建築費		販管費等
3,263,220,864円	－	1,827,741,931円	－	391,586,504円

試算価格

≒ 1,043,892,000円（169,100円／㎡）

3．更地価格の決定

以上評定した取引事例比較法に基づく比準価格170,800円／㎡及び開発法に基づく試算価格169,100円／㎡は、ほぼ均衡を得ているところ、比較勘案した結果、いずれも採用した資料、試算価格算出の過程等は適切なものと思料される問題が無いことが認められるので、本鑑定においては、両試算価格のほぼ中庸の価格と思料される１７０，０００円／㎡をもって、対象不動産の更地価格と決定した。

なお、対象不動産周辺には、規準とすべき同種同等の開発素地の公示（基準地）価格が存しないことから、公示（基準地）価格との規準は行えなかった。

Ⅶ　鑑定評価額の決定

以上評定したところにより、対象不動産の更地価格を１７０，０００円／㎡と決定した。

この価格は、対象地の面積に対応する価格であるところ、対象不動産に係る更地の鑑定評価総額を、次のとおりと決定した。

1㎡当たり価格		面　積		鑑定評価額
170,000円	×	6,173㎡73	≒	1,049,534,000円

以　上

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

(付記事項)

【不動産鑑定士等の役割分担】

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名押印	業務内容
受任業者	澤野法律・不動産鑑定事務所	澤　野　順　彦	○	鑑定評価手順の全段階
		同　　上		鑑定評価業務の受任審査
		同　　上		鑑定評価報告書の審査

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

02_求積平面図

求積平面図 (S=1/400)

2251番4の一部　6,168.71㎡
2251番33　5.02㎡
面積計　6,173.73㎡

No	底辺	高さ	倍面積
1	23.61	13.07	308.6827
2	23.70	1.68	39.8160
3	23.70	4.61	109.2570
4	20.04	6.36	127.2540
5	22.89	10.22	233.9358
6	9.96	0.56	5.5776
7	2.50	1.15	2.8750
8	11.54	3.30	38.0820
9	18.44	5.53	101.9732
10	5.31	0.40	2.5240
11	33.20	6.78	191.8960
12	50.40	5.37	270.6480
13	50.10	22.53	1119.2250
14	15.07	4.29	68.7796
15	8.89	0.004	0.0356
16	39.28	4.31	169.2968
17	43.18	22.53	972.8454
18	45.35	7.56	342.8460
19	50.10	8.20	410.8200
20	31.21	7.70	240.3170
21	10.38	1.96	20.3448
22	41.40	10.25	424.3500
23	42.33	2.55	95.8405
24	42.33	7.78	329.3874
25	20.69	0.46	9.5174
26	14.00	1.48	20.7200
27	12.72	1.36	17.2992
28	24.43	5.14	125.5702
29	52.20	16.22	846.8440
30	52.20	29.80	1524.2400
31	42.07	5.12	215.3984
32	36.51	11.30	412.5630
33	25.42	9.17	233.1014
34	51.05	24.88	1270.1240
11		倍面積	10006.3124
		面積	5153.1562
		地積	5153.16

187.68㎡ As

806.05㎡

0.004

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

所在図

対象不動産

新宿1丁目

新宿1丁目

この情報は、逗子市
情報公開条例に基づき
交付したものです。
逗　　子　　市

位置図

逗子市
ZUSHI-SHI

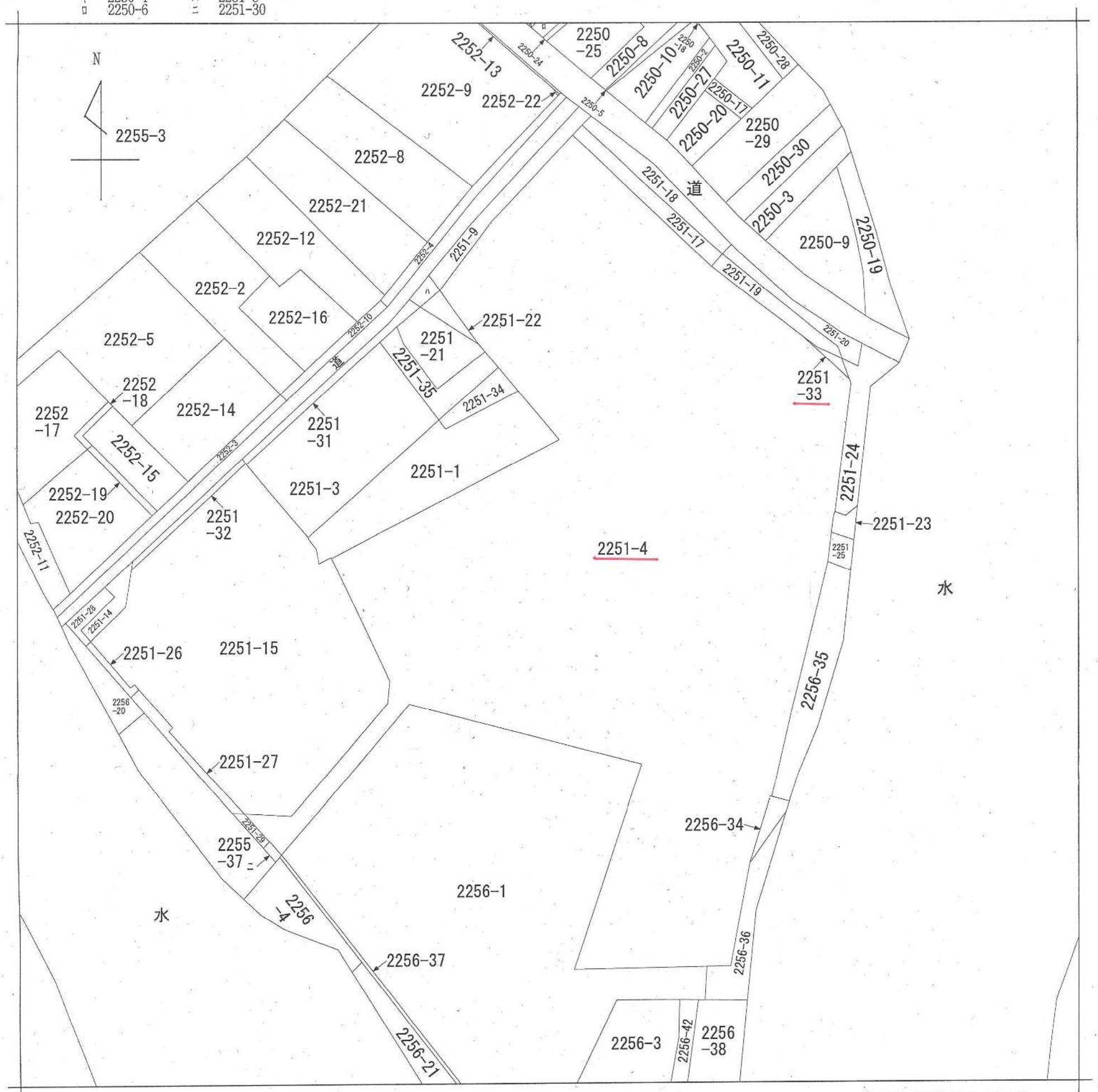
逗子湾

相模湾

物件所在地

この情報は、逗子市
情報公開条例に基づき
交付したものです。
逗　　子　　市

イ 2250-4　ハ 2251-8
ロ 2250-6　ニ 2251-30



地番区域見出	新宿１丁目

請求部分	所在	逗子市新宿一丁目				地番	2251番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日（原図）				補記事項			

請求番号：39-1
(1/1)

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

公用

公用

登記年月日：平成12年4月4日

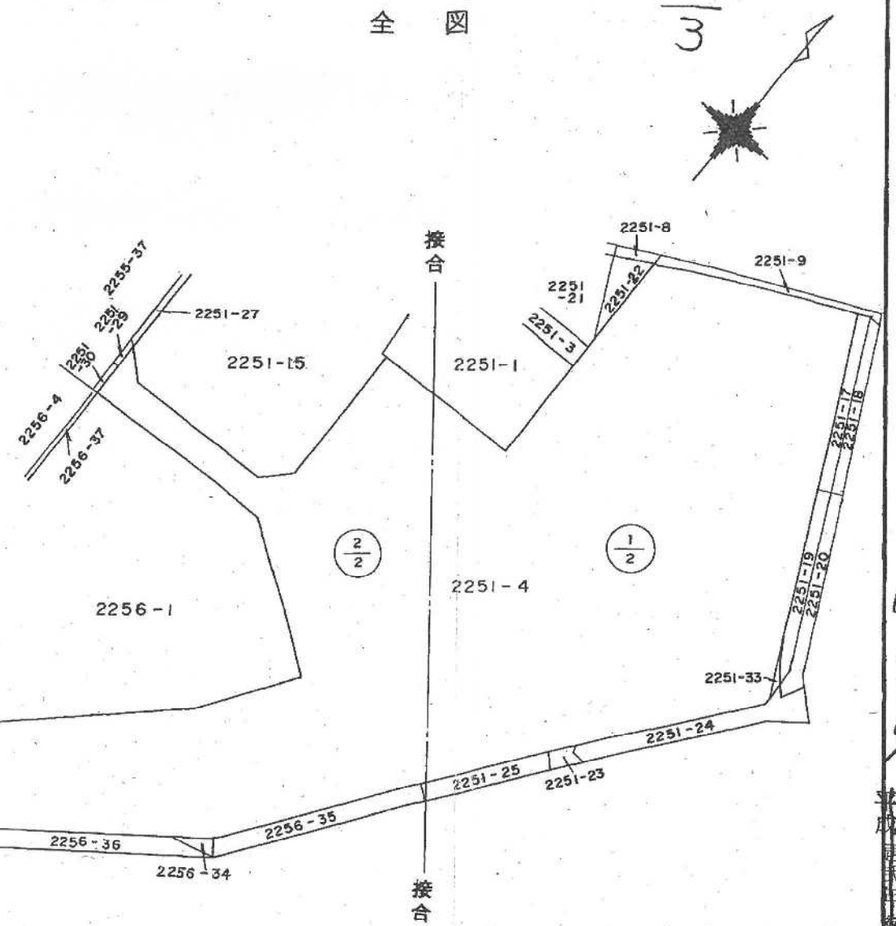
457515

前2257-4後・新同一-~~新~~

地　　番	2251－4，－33
土地の所在	逗子市新宿一丁目

地積測量図

全　図　　1/3



12・4・4

平成壱弐年参月弐拾日

作製者	(株)神奈川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 社員 土地家屋調査士　菱沼	(平成 12 年 3 月 1 日作製)	
申請人	神奈川県知事　岡崎	縮尺	1/1000

(神奈川県土地家屋調査士会)

請求番号：40-1　　(1/3)

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

公用

登記年月日：平成12年4月4日

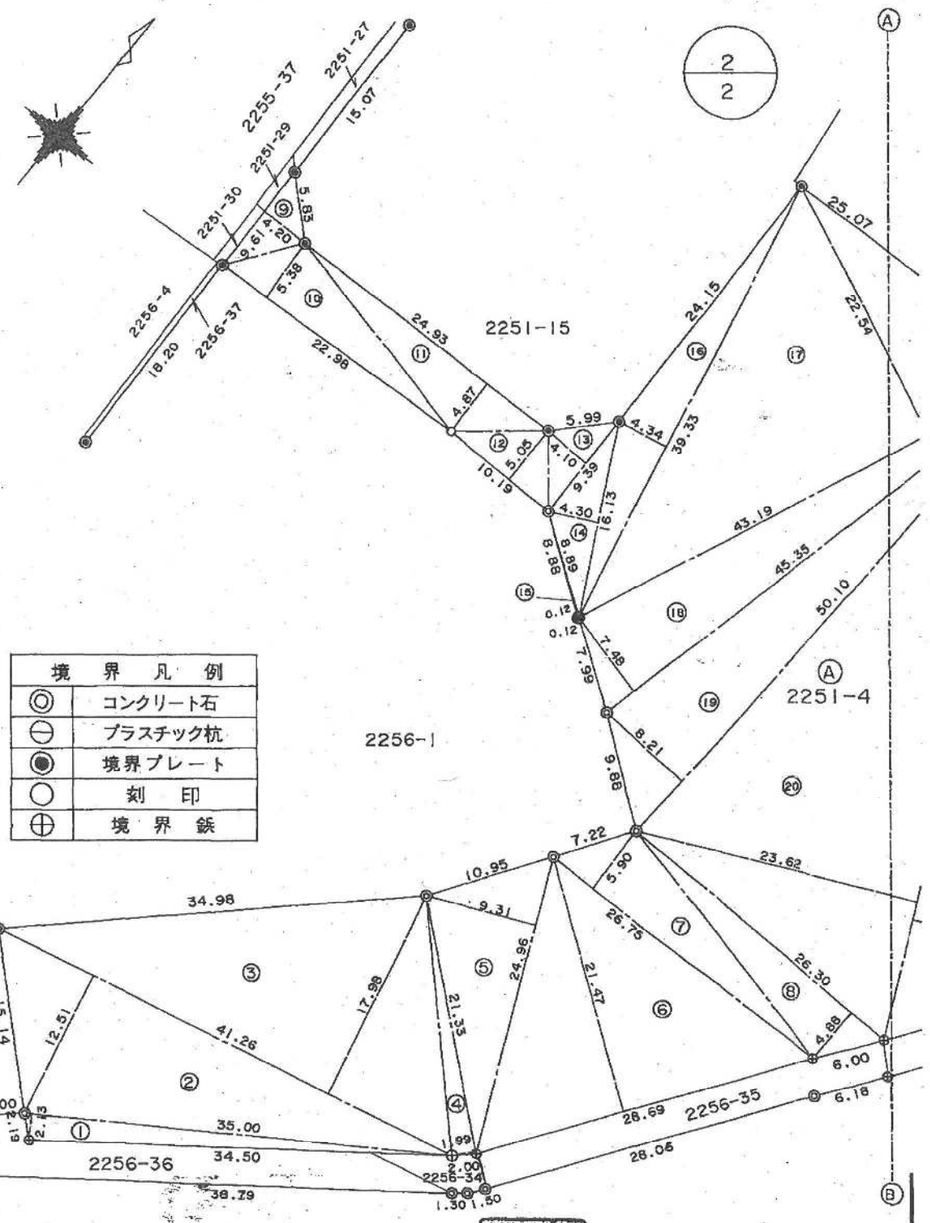
457516

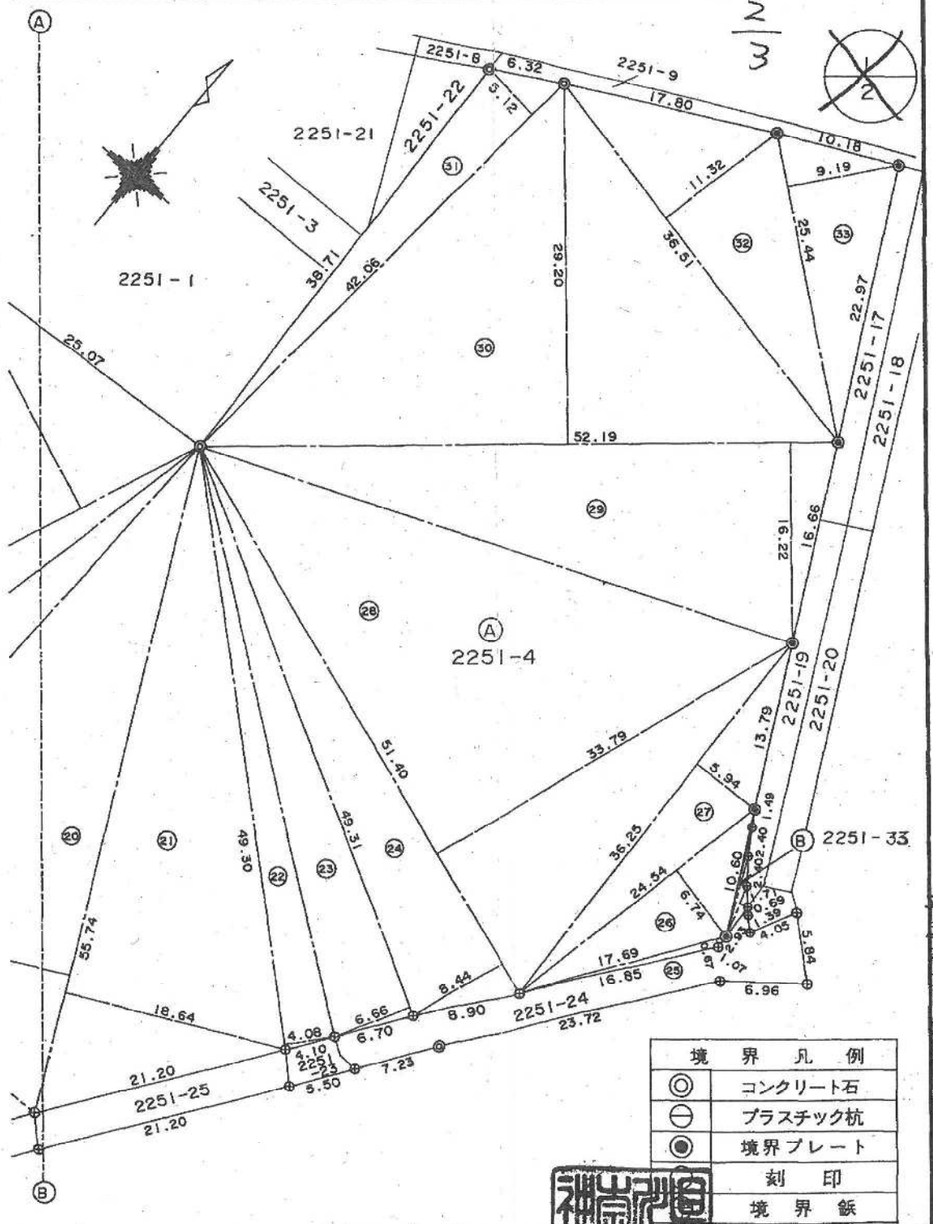
地積測量図

前	後 新同 新
地番	2251-4；-33
土地の所在	逗子市新宿一丁目

2/2

2/3





作製者	(社)神奈川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 社員 土地家屋調査士 菱沼	(平成 12 年 3 月 1 日作製)
申請人	神奈川県知事 岡崎 洋	縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

12.4.4

平成壱弐年参月参四日

請求番号：40-1　　(2/3)

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

公用

登記年月日：平成12年4月4日

457517

地積測量図

地番	2251-4, -33
土地の所在	逗子市新宿一丁目

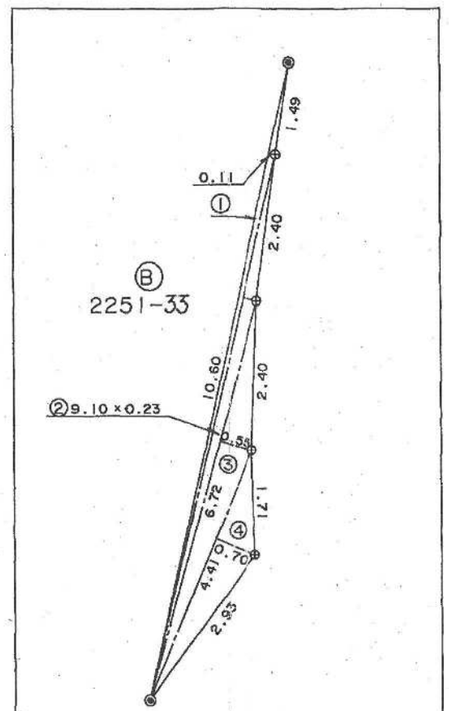
3/3

三斜求積表

地番	Ⓐ 2251-4		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	35.00	2.13	74.5500
2	41.26	12.51	516.1626
3	41.26	17.98	741.8548
4	21.33	1.99	42.4467
5	24.96	9.31	232.3776
6	28.69	21.47	615.9743
7	26.75	5.90	157.8250
8	26.30	4.88	128.3440
9	9.61	4.20	40.3620
10	22.98	5.38	123.6324
11	24.93	4.87	121.4091
12	10.19	5.05	51.4595
13	9.39	4.10	38.4990
14	16.13	4.30	69.3590
15	8.89	0.12	1.0668
16	39.33	4.34	170.6922
17	43.19	22.54	973.5026
18	45.35	7.48	339.2180
19	50.10	8.21	411.3210
20	55.74	23.62	1316.5788
21	55.74	18.64	1038.9936
22	49.30	4.08	201.1440
23	49.31	6.66	328.4046
24	51.40	8.44	433.8160
25	17.69	0.67	11.8523
26	24.54	6.74	165.3996
27	36.25	5.94	215.3250
28	51.40	33.79	1736.8060
29	52.19	16.22	846.5218
30	52.19	29.20	1523.9480
31	42.06	5.12	215.3472
32	36.51	11.32	413.2932
33	25.44	9.19	233.7936
		倍面積	13531.2803
		面積	6765.64015
		地積	6765.64 ㎡

地番	Ⓑ 2251-33		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	10.60	0.11	1.1660
2	9.10	0.23	2.0930
3	6.72	0.55	3.6960
4	4.41	0.70	3.0870
		倍面積	10.0420
		面積	5.02100
		地積	5.02 ㎡
		総計	6770.66115

地番 2251-33
拡大図 縮尺1／100



境界凡例	
◎	コンクリート石
⊖	プラスチック杭
◉	境界プレート
○	刻印
⊕	境界鋲

12.4.4 平成壱弐年参月弐拾日

作製者	(社)神奈川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 社員 土地家屋調査士 菱沼 [印] (平成12年3月1日作製) (神奈川県土地家屋調査士会)
申請人	神奈川県知事 岡崎 [印]
縮尺	1／

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗子市

対象不動産北側部分の状況
（南東より）





同　東側部分の状況（西側より）

対象不動産の状況（南西より）



この情報は、逗子市
情報公開条例に基づき
交付したものです。
逗　子　市

対象不動産北側部分の状況
（南東より）





同　東側部分の状況（西側より）

対象不動産の状況（南西より）



この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

対象不動産北東側接面市道及び周辺の状況
（南側より）





同　南東側接面道路の状況（北東より）

対象不動産北東側部分、北西側接面市道（右側）及び
北東側接面市道の状況（北東より）



この情報は、逗子市
情報公開条例に基づき
交付したものです。
逗　子　市

公用 神奈川県逗子市新宿１丁目２２５１－４　　全部事項証明書　　（土地）

表題部（土地の表示）	調製	平成１４年２月６日	不動産番号	０２０２０００４４６１９６
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	逗子市新宿一丁目		余白	

①地番	②地目	③地積 町反畝歩(㎡)	原因及びその日付〔登記の日付〕
２２５１番４	宅地	㊟ ９８５ ３４	２２５１番から分筆 〔昭和４１年２月１５日〕
余白	余白	１６７５ ８３	③２２５１番４、７に分筆 〔昭和４１年１１月３０日〕
余白	余白	１５８３ ３８	③２２５１番８、２２５１番９に分筆 〔昭和４７年７月１３日〕
余白	余白	１４６３ ４７	③２２５１番４、同番１７、同番１８に分筆 〔昭和６２年１月２７日〕
余白	余白	１４５０ ４７	③２２５１番４、同番２３に分筆 〔昭和６３年１１月２６日〕
余白	余白	６４８７ ７１	③２２５１番５、同番６、同番７、同番１０、同番１１、同番１２、同番１３、２２５６番５、同番６、同番１７を合筆 〔平成１２年４月４日〕
余白	余白	６７７０ ６６	③錯誤 〔平成１２年４月４日〕
余白	余白	６７６５ ６４	③２２５１番４　同番３３に分筆 〔平成１２年４月４日〕
余白	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１４年２月６日

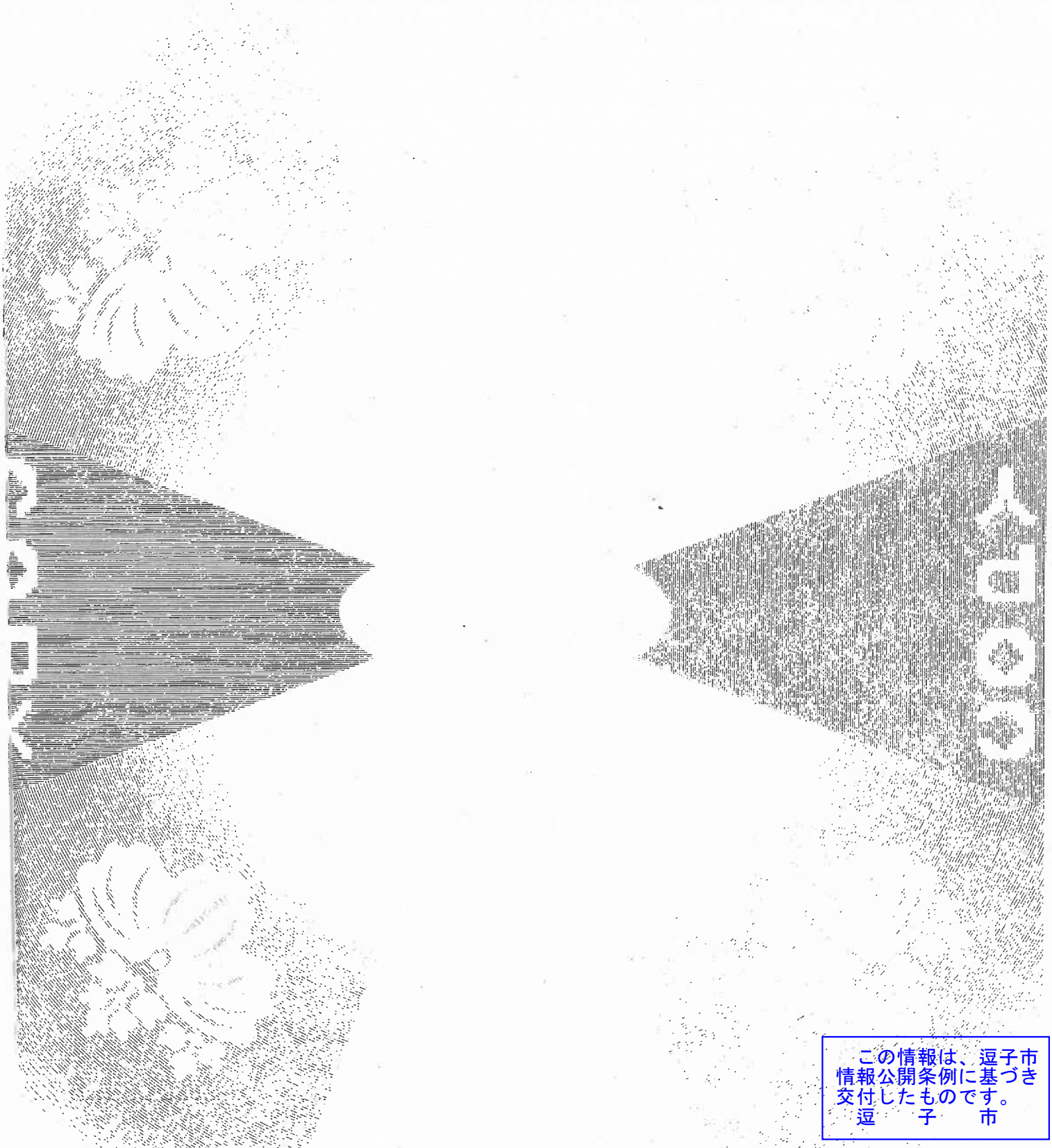
権利部（甲区）　（所有権に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
１	合併による所有権登記	平成１２年３月２４日 第１３７１５号	所有者　神奈川県 順位９番の登記を移記
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１４年２月６日

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

＊　「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

公用 神奈川県逗子市新宿１丁目２２５１－４　　全部事項証明書　　（土地）



この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗　子　市

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和７年７月２３日
横浜地方法務局横須賀支局　　登記官　　藤　瀬　高　弘

＊　「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ４５１７７　（１／３）　　

公用 神奈川県逗子市新宿１丁目２２５１－３３　　全部事項証明書　　（土地）

表題部　（土地の表示）		調製	平成１４年２月６日	不動産番号	０２０２０００４４６２１７
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	逗子市新宿一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
２２５１番３３	宅地	５０２		２２５１番４から分筆 〔平成１２年４月４日〕	
余白	余白	余白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１４年２月６日	

権利部（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
１	合併による所有権登記	平成１２年３月２４日 第１３７１５号	所有者　神奈川県 順位１番の登記を移記
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１４年２月６日

この情報は、逗子市情報公開条例に基づき交付したものです。
逗子市

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和７年７月２３日
横浜地方法務局横須賀支局　　登記官　藤瀬高弘

＊「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号　Ｄ４５１７７　（　２／３　）　１／１

証明書発行日　2025年10月28日
履管第　1392889 号

適正取得証明書

閲覧データを取得した会員
　澤野法律・不動産鑑定事務所
　　澤野 順彦　　様

この証明書は、上記会員が業務の遂行にあたり利用した閲覧データ（個人データ）について、個人情報保護法に定める個人データの共同利用者として、適正に取得した事を証する（※）ものであり、当連合会の規程によって、成果物等に添付することを定められたものであります。個人情報保護法における公表事項等については、当連合会ホームページまたは受任者にお尋ねください。

なお、閲覧データは個人情報保護法における個人データであり、個人情報保護法を遵守するために依頼者を含む第三者への開示・譲渡・公開は行っておりませんのでご了承ください。

※取得時点において共同利用者であることを証するものです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

① 案件を特定する番号・業務名
　７００１０

② 利用目的
　価格等調査である(価格等調査ガイドラインの適用範囲)

③ 業務提携
　無

④ この案件等において利用した情報の管理

01272-14-000001419	01272-14-000001420	01272-14-000001421
01272-14-000001422	01272-14-000001423	01272-14-000001424
01272-14-000001425	01272-14-000001426	01272-14-000001427
01272-14-000001428	01272-14-000001429	01272-14-000001437
01272-14-000001438		

以下余白

この情報は、逗子市
情報公開条例に基づき
交付したものです。
逗　子　市