

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 瀬崎不動産鑑定事務所 |
| 八丈(都) - 2 | 東京都 | 島しょ | 氏名 | 不動産鑑定士 瀬崎 幹久 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,500,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 5,000 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|----------------|----------|----------------|---------|------------|--------------------|
| (1)価格時点 | 令和 6 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 2 日 | (6)路線価 | [令和 6年1月] | 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 6 年 5 月 9 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 | | 八丈町末吉 2 6 0 8 番外 | | | | | 地積 (㎡) | 900 () | 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 | 住宅 W 1 | 一般住宅等が散在する古くからの住宅地域 | | 南5.4 m 町道 | | 水道 | 末吉停150 m | | (その他) 土砂警戒 | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m | | 標準的使用 | | 低層住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 25 m、奥行 約 36 m、 | | 規模 | | 900 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 特にない | | 街路 南 5 . 4 m 町道 | | 交通施設 末吉停 北西方150 m | | 法令 規制 | | (都) (70,200) 土砂警戒 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | | 一般住宅等が散在する既成の住宅地域であり、しばらくは現状を維持するものと予測する。地価水準は、緩やかに回復している景気を反映して概ね横這いで推移していくものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | | 低層住宅地 | | | | | (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 | | | 5,000 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 | | 同一需給圏は末吉地区を中心に、島内の都道を中心とした幹線道路の背後に広がる住宅地域。需要者の中心は、島民や島民の親族が中心である。長らく続く人口減と高齢化の進展により、不動産取引は少ないが、需給は概ね安定的である。市場の中心価格帯は、概ね 3 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度であるが、取引の多くは建物とともに行われている。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 | | 自用目的の取引が中心で、島内南部の類似地域を中心に信頼性のある取引事例を収集し採用することで実証的な比準価格が得られた。一方、賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用は断念した。従って、比準価格を標準に、島内の他の標準地の公示価格及び基準地の標準価格との均衡、単価と総額との関連などに留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価 示価格 と格し をた | 代表標準地 標準地 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 の標準価格 (円 / ㎡) | 内 訳 | 標準 化補 正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 | 地 域要 因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +1.0 0.0 +17.0 0.0 0.0 |
| | 公示価格 5,900 円 / ㎡ | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [118.2] | [100.0] 100 | 4,990 | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | |
| (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 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 5,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 島内の人口は減少傾向が続いている。景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復しており、来島者も回復しつつある。 | | | | | | | |
| | - 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 | | | | 〔地域 要因〕 | 島内南東部に広がる既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。 | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 番号 | | | | 〔個別 的要 因〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | 公示価格 円 / ㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | | | | |