

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
八丈(都) - 1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行
鑑定評価額	8,840,000 円		1 ㎡当たりの価格	12,800 円 / ㎡

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 3 日	(6)路線価	[ 令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等				八丈町三根 4 5 1 5 番 1				地積 (㎡)	691 ( )		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) 国立公 ( 普通 )		
	1 : 2		住宅 R C 2		住宅と空地が混在する区画整然とした住宅地域		南東5 m 町道		水道		富士中前停250 m		( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲		東 250 m、西 200 m、南 120 m、北 80 m				標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 35 m、規模 630 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 5 m町道		交通施設		富士中前停南東方250 m		法令 ( 都 ) (70,200) 国立公 ( 普通 )		
	地域要因の将来予測		島の中央部の平坦で区画整然とした住宅地域。未利用地も散見されるが、利便性が高いことから需給は安定している。開発計画等の特段の変動要因も見当たらないことから、今後暫くは現状のままで推移するものと予測する。												
(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 12,800 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		同一需給圏は八丈島全域の住宅地域であるが、島の中心地である三根及び大賀郷地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は自ら居住する住宅を求める島内住民が中心である。八丈島では人口減少が続くが、来島者数の回復等の明るい兆しもみられる。利便性が高く優良な近隣地域の住宅需要は低調ながら安定的に推移し、地価は横ばいと観測される。建築費や解体費が高いことから取引価格は様々であるが、既存の一戸建住宅で 1 ～ 2 千万円程度の取引が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性の強い三根及び大賀郷地区の住宅地取引から求められた実証的な価格で、中心的需要者の取引動機が反映された価格水準が的確に把握できた。一方で、賃貸市場や投資尺度が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。以上より、供給者と中心的需要者は類似不動産との比較において売買の意思決定を行う傾向が強いことから、比準価格が妥当と判断し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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		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 0.0				
	標準地番号 八丈 - 1								準	交通 0.0	域 交通 0.0				
	公示価格 12,100 円 / ㎡		[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 95.0 ]	[ 100.0 ] 100	12,700	化	環境 0.0	要 環境 -5.0					
								補	画地 0.0	因 行政 0.0					
								正	行政 0.0	その他 0.0					
									その他 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	街路	地 街路				
	-								準	交通	域 交通				
	前年指定基準地の価格		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		化	環境	要 環境					
	円 / ㎡							補	画地	因 行政					
								正	行政	その他					
									その他						
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規				価 変 動 形 成 要 因 の	( 一 般 的 要 因 )	八丈町では人口減少が続くが、高齢化率は約 4.0 % で頭打ち。来島者数はコロナ禍前の水準を回復。土地取引件数がやや多くなっている。	( 地 域 要 因 )	地域要因に特段の変動はみられない。同一需給圏内の類似地域と比較して競争力が優れている程度や取引当事者の属性等にも変化はない。	( 個 別 的 要 因 )	個別的要因に変動はない。近隣地域では標準的な画地等の条件を有しており、近隣地域内の他の不動産と比較して競争力は平均的である。				
	前年標準価格 12,800 円 / ㎡														
	- 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 %												