

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) 5 - 1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 瀬崎 幹久

鑑定評価額	11,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	25,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(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	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		八丈町大賀郷 1 2 5 5 番 1				地積 (㎡)	455 ()	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 : 3.5	店舗 R C 1	店舗、一般住宅等が混在する都道沿いの商業地域		北西13 m 都道	水道	大小前停50 m		(その他) 土砂警戒		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 90 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 1 3 m都道		交通 大小前停 東方50 m	法令 (都) (70,200) 土砂警戒				
		事項		路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	都道沿いに店舗、一般住宅等が混在する商業地域であり、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 25,000 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	同一需給圏は島内の都道を中心とした幹線道路沿道の商業地域である。需要者の中心は、島内住民とその関係者が中心である。島内への観光客数はコロナ禍前の水準に戻りつつあるものの、長らく続く人口減と高齢化の進展により、道路拡幅等の公共団体による買収に比べ民間による不動産取引は少なく、市場の中心価格帯の把握は困難である。取引の多くは土地建物一体として行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内の都道を中心とした幹線道路沿道の類似地域において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て、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 5 - 1							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 30,400 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.0]	[100.0] 100	24,900	補 環境 0.0	要 環境 +22.0			
							正 画地 0.0	因 行政 0.0			
							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 0.0	地 街路 0.0		
	-							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		補 画地 0.0	要 環境 0.0			
							正 行政 0.0	因 行政 0.0			
							その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	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				(一般的)						
	代表標準地 標準地					(地 域)					
	標準地番号	-				(個 別 的)					
	公示価格 円 / ㎡					個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %										