

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) 5 - 2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	7,250,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,000 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 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 8 1 0 番				地積 (㎡)	483	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)	
	不整形 1:1	民宿 R C 3	民宿、店舗、戸建住宅等の混在地域		南東13 m 都道	水道	神湊停60 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 90 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 1 3 m都道	交通施設	神湊停南西方60 m		法令規制 (都) (70,200)	
	地域要因の将来予測	神湊港背後の民宿や店舗等がみられる地域で、人口減少が続くものの、来島者や観光客が回復しており、需給は安定的に推移している。特段の変動要因が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と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,000 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	同一需給圏は島内全域における都道沿いなどで商業利用が可能な立地特性を有する地域である。需要者は店舗等を営む事業者が中心で、島内の個人や法人が主流である。人口減少や高齢化で島内住民の購買力が低迷しているものの、来島者や観光客がコロナ禍前の水準まで回復しており、政策効果やインバウンド需要への期待もあって、需要は低調ながら安定的に推移している。取引価格は様々であるが、基準地規模の土地で7 0 0 ~ 8 0 0 万円程度が中心と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は商業利用の立地特性を備える類似の土地取引から求められた価格で、流通性の観点からの確な水準が把握できた。賃貸市場が未成熟なことなどから収益還元法の適用を断念したが、比準価格の試算過程において商業収益性による比較検討も行っている。ここでは取引当事者が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を妥当と判断し、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 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 [203.0]	[100.0] 100	15,000		化 環境 0.0	要 環境 +103.0	
								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 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 環境	要 環境	
								補 画地	因 行政	
								正 行政	その他	
								その他		
(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 15,000 円 / ㎡			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。来島者や観光客数はコロナ禍前の水準を回復。インバウンド需要は現時点で低調。土地取引件数がやや増加。				
	- 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 〕	地域要因に変動はみられない。島外法人等による島内商業地の購入も散見されるが、主流となる典型的な取引当事者の属性に変化はない。				
	代表標準地 標準地				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。やや不整形の形状であるが、近隣地域内の他の不動産と比較すれば、競争力に与える影響は僅少と判断される。				
	標準地番号	-								
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							