

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤総合不動産鑑定事務所
八丈(都) - 1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之

鑑定評価額	8,780,000 円	1 ㎡当たりの価格	12,700 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 27 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		法令規制 (都) (70,200) 国立公 (普通)	
	地域要因の将来予測		八丈町中心部に位置する区画整然とした住宅地域で、地域要因に特段の変動がないことから、当面は現状維持で推移するものと予測する。人口減少が続いており、地価水準はしばらく弱含み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 12,700 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		同一需給圏は八丈町全域の住宅地域であるが、特に三根地区及び大賀郷地区の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は自用目的の島内住民であるが、島外からの移住者も散見される。島内では居住環境が良好な地域であるが、相続による供給増、人口減少や高齢化に伴う需要減により、地価は弱含みで推移している。島内は建築費が高いため取引の大半は中古物件であり、既存の戸建物件は 1 千万円程度が取引の中心である。												
(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、三根地区及び大賀郷地区における規範性の高い住宅地の取引事例により実証的に試算された。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。自己の居住目的の取引が多い住宅地域で、主たる需要者は類似不動産との比較に主眼を置いて取引価格及び取引条件を決定する傾向にある。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、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通り決定した。												
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 八丈 - 1													
		公示価格 12,000 円 / ㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	12,700						
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	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 12,800 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		八丈町では人口減少が加速しており、高齢化率は約 4 0 % と高水準で推移。来島者数や観光客数はコロナ禍前の水準に回復している。						
	- 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)		一般住宅を標準とする既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。取引は低調で、相続に伴う処分売りが増加している。						
	代表標準地 標準地					(個別的要因)		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		-											
		公示価格 円 / ㎡												
		変動率	年間 -0.8 %	半年間 %										