

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) - 2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行
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 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 16 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				八丈町末吉 2 6 0 7 番 3 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		特記すべき事項はない		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		島の南東端「末吉」地区に存する低層住宅を中心とする住宅地域であり、人口が減少傾向にあって地域の衰退が否めないが、地域要因に特段の変動がみられないことから、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 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		同一需給圏は八丈島全域の住宅地域であるが、地理的特性で共通する坂上地域（末吉・中之郷・榎立地区）と価格牽連性が高い。需要者は自ら居住する住宅を求める島内住民が典型的で、地縁的選好性も強い。末吉地区は島内でも利便性が劣り、不動産需要が脆弱なことに変わりはない。但し、所得や物価水準等に照らして、地価は既に底値圏にあるとみられる。取引価格帯は、建築費や解体コストが高いこともあって幅があるが、7 0 0 万円以下の売買が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は坂上地域の類似する住宅地の取引事例から実証的に求められた価格で、典型的需要者の取引動機が反映された取引水準が的確に把握できた。一方で、賃貸市場や投資の尺度が未成熟であるため、収益還元法は適用できなかった。以上を踏まえ、供給者と典型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、単価と総額との関係、島内の他の標準地や基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(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 +1.0 交通 0.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 八丈 - 2 公示価格 5,800 円 / ㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [115.1]	[100.0] 100	5,020								
(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 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	八丈町の人口は、社会増減がマイナスに転じ、減少率が拡大。コロナ禍後の来島者・観光客数の回復は頭打ち傾向。相続不動産の売却増。								
	- 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 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	地域要因に特段の変動はない。長期的には人口減少が著しく、相続等による遊休不動産の処分売りが多く、底値圏の取引が目立っている。								
						〔 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。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %														