

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 - 1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行
鑑定評価額	11,300,000 円		1㎡当たりの価格	24,800 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 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 15 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	特記事項	特記すべき事項はない		街路 1 3 m都道	交通施設	大小前停 東方50 m		法令規制 (都) (70,200) 土砂警戒	
	地域要因の将来予測	島中央部の幹線道路沿いに形成された商業地域であるが、衰退傾向が否めない。人口減少が続き、高齢化が顕著で、観光客数も頭打ちであることから、商況の回復は当面期待できず、暫くは現状のまま推移すると予測する。								
(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 24,800 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	同一需給圏は島内全域の商業地域であるが、島の中央平坦部（坂下地域）に形成された商業地域と価格牽連性が高い。需要者は店舗等を営む島内の個人や法人が中心であるが、島外資本の進出も小規模ながら散見される。足元で人口減少率が拡大し、観光客数が頭打ちとなり、財政支出の拡大も見込めない中で、購買力が低迷している。加えて相続不動産の売り圧力もあって、低位価格の売買が増えている。取引価格帯は基準地規模の土地で1千万円台前半と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域を含む坂下地域の商業地の取引事例から求められた価格で、市場の実勢が的確に把握できた。収益還元法は賃貸市場や投資尺度が未成熟であるため適用を断念したが、比準価格の試算過程において店舗集積の程度等を踏まえ商業収益性による検討も行っている。ここでは中心的需要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ことから比準価格が妥当と判断し、単価と総額の関係、類似の標準地等との検討を踏まえ、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 0.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 八丈 5 - 1 公示価格 30,200 円 / ㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [121.5]	[100.0] 100	24,800				
(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 画地 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 25,000 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				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動はない。八丈島は羽田直行の航空便により日本・世界の各地と繋がるが、インバウンドの影響は殆ど感じられない。				
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。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。				
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 -0.8 %	半年間 %							