

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) 5 - 2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之

鑑定評価額	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 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 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		民宿、店舗、一般住宅等の混在する神湊港背後の地域で、地域要因に特段の変動がないことから、当面は現状を維持するものと予測する。不動産取引は低調で、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 14,900 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中心部の商業利用が可能な地域で、特に都道を中心とした幹線道路沿いの地域との代替性が高い。需要者は自用目的の島内の個人や法人が中心であるが、宿泊施設運営目的の島外からの需要も散見される。観光客数はコロナ禍前の水準まで回復しているが、人口減少及び高齢化の進展もあり、不動産取引は低調に推移している。市場における取引価格は、規模・立地等により様々であるが、5 0 0 ㎡程度の土地で7 0 0 万円前後が多い。											
(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、島内の類似地域における規範性の高い都道沿い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。自己使用目的の取引が支配的な地域で、主たる需要者は類似不動産との比較に主眼をお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 +102.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 八丈 5 - 1	公示価格 30,200 円 / ㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [202.0]	100 [100.0]		14,900				
(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	[] 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 15,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	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				〔一般的要因〕							
	代表標準地 標準地	標準地番号 -			〔地域要因〕							
	公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %			〔個別的要因〕							