別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
八丈(都)　－ １　宅地-1

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)　－ １	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　仲丸　智行

鑑定評価額	8,710,000 円	１㎡当たりの価格	12,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ５月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八丈町三根４５１５番１		②地積(㎡)	691 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1：2	住宅 ＲＣ 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

（都）
(70,200)
国立公（普通）
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　200ｍ、南　120ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：５m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）		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とし環境の優れた住宅地域で、特段の変動要因が見当らないことから、今後暫くは現状のままで推移するものと予測する。相続等による供給増の中で需要が不足しており、地価は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	12,600 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	同一需給圏は地理的位置、地勢、利便性等で共通する坂下地域（大賀郷・三根）における住宅地域。需要者の中心は自ら居住する住宅を求める島内住民で、島外からの需要も散見される。八丈島の中では利便性が高く環境に恵まれた住宅地域であるため安定した需要があるが、人口減や相続による供給増から取引価格が弱含んでいる。市場の中心価格帯は既存の戸建住宅で１～２千万円程度であるが、建築費や解体費の高騰から更地や古家付土地は敬遠される傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争の関係にある住宅地の取引事例から実証的に求められた価格で、中心的需要者の取引動機が反映された価格水準が的確に把握できた。一方で、賃貸市場や投資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。以上により、供給者と中心的需要者は類似した代替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、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八丈 － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳		
	公示価格 11,900 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.0]	[100.0] / 100	12,600	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

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,700 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	昨秋の台風被害からインフラが復旧し、観光客数等も回復。人口減少率が拡大。復興予算投入も不動産需要は回復せず、供給過多が続く。
			(地域要因)	地域要因に特段の変動はみられない。同一需給圏内の類似地域と比較して競争力が優れている程度や取引当事者の属性等にも変化はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。近隣地域内の他の不動産と比較して対象基準地は平均的な競争力を有しており、その点に関しても変動はない。