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)　－２　宅地-1

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)　－２	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　佐藤　智之

鑑定評価額	4,500,000 円	１㎡当たりの価格	5,000 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　19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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八丈町末吉２６０７番３外			②地積（㎡）	900 (　　)	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	(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	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　50 m、北　50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	５．４m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
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を中心とする既成集落で、地域要因に特段の変動はないことから、当面は現状維持と予測する。近年は人口減少及び高齢化の進展が著しく、今後はより不動産需要の減退が進むことが予測される。						

(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	同一需給圏は八丈町全域の住宅地域であるが、特に坂上地区（末吉地区・中之郷地区・樫立地区）の住宅地域との代替性が高い。需要者は地縁性を有する自用目的の島内住民が中心で、島外からの転入は殆ど見られない。島内でも人口減少及び高齢化の進行が著しい地域で、不動産取引は極めて限定的であり、地価水準は概ね底値圏にあるとみられる。島内は建築費が嵩むため取引の大半は中古物件であり、既存の戸建物件は５００万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、規範性の高い坂上地区に所在する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中心で、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妥当と判断し、単価と総額との関連性、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八丈　－２	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	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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,800 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[116.2]	[100.0]/100	4,990			
(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	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)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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４０％と高水準で推移。昨年の台風被害に対する復興に向けた動きが進んでいる。
	②変動率　年間 0.0 %　半年間 %		地域要因：一般住宅等が散在する既成住宅地域で、近年は人口減少の加速化が認められる。取引は低調で、相続に伴う処分売りが散見される。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。