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)　５－１　　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)　５－１	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　智之

鑑定評価額	11,200,000 円	１㎡当たりの価格	24,600 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 19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	八丈町大賀郷１２５５番１			②地積(㎡)	455 ( )	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) (その他) 土砂警戒
	1：3.5	店舗 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　90ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：１３m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		
	⑤地域要因の将来予測	昨年の台風被害の影響で減少した観光客数は、自治体の支援策や復旧の進展等により台風前の水準に回復している。不動産取引は引き続き低調で、地価水準は当面弱含みで推移するものと見込まれる。		

(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	24,600 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	同一需給圏は八丈町中心部の商業地域で、特に都道を中心とした幹線道路沿いの商業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事業者が中心であるが、宿泊施設運営目的の島外からの需要も散見される。台風被害の不動産市場への影響は限定的だったものの、人口減少、高齢化の進行等による需要低迷の流れに変化はない。取引は低調に推移しており、市場の中心価格帯を把握することは困難である。
(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、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 5 － 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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 30,000 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [121.5]	[100.0] / 100	24,600	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 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	

(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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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 24,800 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)	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。
			(地域要因)	店舗、一般住宅等が混在する都道沿いの地域で、地域要因に特段の変動は認められない。商業性は低く、需要は総じて低調に推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。