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)　５－２　　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)　５－２	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　仲丸　智行

鑑定評価額	7,150,000 円	１㎡当たりの価格	14,800 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８１０番		②地積(㎡)	483 ( )	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
	不整形 1：1	民宿 ＲＣ 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

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　110ｍ、西　90ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③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		
	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：神湊停南西方60 m　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	神湊港背後・都道沿いの民宿や店舗がみられる地域で、今後暫くは現状のままで推移するものと予測する。観光業は現状維持であるが、人口減等により需要が低迷しており、暫くは地価が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　14,800　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り、特に都道沿いの類似地域と価格牽連性が強い。需要者は島内外の店舗、宿泊業、サービス業を営む事業者が中心である。島の経済は令和７年１０月の台風被害による落ち込みから回復しつつある。しかし、人口減少率の拡大、高齢者の廃業等により需要減、供給増の状況が続いており、地価は弱含んでいる。市場の中心価格帯は基準地規模の土地で７００万円程度と把握されるが、需要者の事業目的によって取引総額に幅がある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は都道沿いの類似地域における取引事例との比較から実勢水準が的確に実証された価格となった。収益還元法は賃貸市場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商業収益性による比較検討を行なって同手法の観点も斟酌した。ここでは取引当事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傾向が強いことから比準価格を妥当と判断し、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　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／㎡	[99.6]／100	100／[100.0]	100／[202.0]	[100.0]／100	14,800		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	街路　0.0 交通　0.0 環境　+102.0 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	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　14,900 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　-0.7 %　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ない。島外法人等による島内事業地の購入もみられるが、インバウンド需要は殆どなく、低調な取引に変化なし。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。やや不整形の形状であるが、近隣地域内の他の不動産と比較すれば、競争力に与える影響は僅少と判断される。