

鑑 定 評 価 書（令和4年地価調査）

令和4年7月5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	株式会社アセット・パリュエーション・パートナーズ	
八丈(都)-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	吉村 克
鑑定評価額	8,840,000 円		1㎡当たりの価格		12,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28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 4 5 1 5 番 1				地積 (㎡)	691 ()	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) 国立公(普通)			
	1:2	住宅 R C 2		住宅と空地が混在す る区画整然とした住 宅地域		南東5m町道	水道	富士中前停 250m		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 120 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、奥行 約 36.5 m、規模 691 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	空港に近い分譲住宅地域で あるが、一部には空地地も 見受けられる。		街 路	5 m町道	交通 施設	富士中前停 南東方250m		法令 規制	(都) (70, 200) 国立公(普通)		
	地域要因の 将来予測	区画整然とした分譲住宅地域で地域要因に特段の変化はなく、当分は現状維持のままで推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(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 12,800 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、八丈町大賀郷及び三根の坂下地区にある住宅地域である。近年は若年層を中心に島外への転出が顕著であり、現在も人口は継続的に減少、高齢化が進んでいる。島内の産業は農業や水産業、観光業のほかには目立ったものがないが、新型コロナウイルスの感染状況も緩和傾向にあり、住宅地については大きな落ち込みはなく、住宅需要は安定的に推移している。中心となる価格帯は戸建住宅で 1, 0 0 0 万円 ~ 1, 2 0 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	島内においては、賃貸市場は未成熟でありよって収益還元法の適用はできなかった。取引事例比較法において採用した事例は対象基準地の同一需給圏内に存するものであり、補修正も的確で要因格差も吸収し得たものと認められる。対象基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、求められた比準価格を再吟味し、島内の標準地の公示価格との均衡、単価と総額との関連性の適否にも留意して対象不動産の鑑定評価額を上記のとおりに決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八丈-1		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 の標準価格 (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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 12,100 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	12,700		行政 0.0 その他 0.0				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 12,800 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	島内に目立った産業の振興はなく人口も減少している。新型 コロナウィルスの感染状況も緩和しつつあり地価は横這いで 推移している。						
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	低層一般住宅を中心とする住宅地域として旧来より定着して おり、地域要因に格別の変動はない。						
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %												