

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら総合事務所
八丈(都) - 2	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 牛木 啓貴 印

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3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月23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		八丈町末吉 2 6 0 8 番外					地積 (㎡)	900	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)		
	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	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅地				
	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									
	地域的特性	特記事項 島の南部に広がる坂上地区の東側部分に位置する古くからの住宅地域		街路 5 . 4 m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		
	地域要因の将来予測		坂上地区の住宅地域として当面は現状のまま推移していくものと予測されるが、将来的には人口減少、高齢化の進行による影響が懸念される。									
(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 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	同一需給圏は八丈島全域、特に坂上地区の住宅地域である。島内の土地取引は幹線道路沿いを中心とした公共事業によるものが多く、民間の土地需要は限られていたが、コロナ禍の影響で島内中心地区である大賀郷、三根地区の中古住宅を中心に需要は増加傾向にある。対象基準地は大賀郷、三根地区から離れた末吉地区の住宅地であり、主たる需要者は自己使用目的の島内居住者である。大賀郷、三根地区と比べて民間取引件数は少なく、取引価格帯の把握は難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内では公共事業によるものを中心に、民間でも活発ではないものの土地取引が見られるため、不動産取引の市場性に着目した比準価格は相応の説得力を有する。一方、島内では賃貸市場が未成熟のため、収益性に着目した価格である収益価格の試算は困難であった。したがって、地価公示価格を規準した価格との均衡も考慮のうえ、市場の実態を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八丈 - 2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 5,900 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.7]	[100.0] 100	5,010		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 +5.0 +11.0 0.0 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	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	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因) 人口減少、高齢化が進行しているが、二拠点生活需要で中古住宅を中心に需要が増加傾向にある。							
	- 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) 低層の一般住宅を中心とする坂上地区の住宅地であり、地域要因に特段の変化はない。							
					(個別的要因) 土砂災害特別警戒区域に一部含まれる可能性はあるが、個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									