

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
八丈(都) - 2	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 大樹

鑑定評価額	4,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 2 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) (その他) 土砂警戒	
	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				
(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 特にない		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		坂上地区に存する一般住宅等が散在する古くからの住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。									
(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		同一需給圏は島内全域の住宅地域であり、坂上地区に所在する戸建住宅地であれば代替性はより強い。島内における住宅地の主な需要者層は地方公共団体・島内居住者が中心であるが、島外者による取得も認められる。地域周辺においては取引は少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、島内の住宅需要について大きな変化はみられない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は流通性の観点から実際の取引価格を基礎としており、実証的な価格である。市場参加者である個人は、類似不動産の取引市場の状況・取引価格等の市場性を重視して購入の意思決定を行う傾向にある。以上より、市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、島内における他の地価公示標準地の価格水準等をも検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(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 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 街路 +0.6 域 交通 0.0 要 環境 +17.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 5,900 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.7]	[100.0] 100	5,010					
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら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 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	人口減少及び高齢化は続いているものの、緊急事態宣言解除に伴い来島者数は増加しており、住宅価格は安定的に推移している。							
	一般住宅等が散在する古くからの住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因はない。											
	個別的要因に変動はない。											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									