

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 / m ²
(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					

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等 八丈町大賀郷 1 2 5 5 番 1						地積 (㎡)		455 ()		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 : 3.5	店舗 R C 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		(その他) 土砂警戒	
(2)近隣地域	範囲		東 20 m、西 90 m、南 40 m、北 40 m		標準的使用		低層店舗地						
	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								
	地域的特性		特記 特にない		街 1 3 m都道		交通 大小前停東方50 m		法令 (都) (70,200)		土砂警戒		
					路		施設		規制				
	地域要因の将来予測		店舗、一般住宅等が混在する都道沿いの商業地域であり、今後も現状のまま推移していくものと予測される。										
(3)最も有効使用の判定	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		25,000 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、特に坂下地区の商業地域である。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なっている。新型コロナウイルス感染症の影響で中古住宅需要は増加傾向にあるが、民間の商業地需要は限られている。対象基準地は島内中心地区である大賀郷地区の都道沿いに存しており、主たる需要者は自己使用目的の島内居住者である。民間取引件数が限られていることから中心となる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)公規価示率と格しをた	☐ 代表標準地 ■標準地 標準地番号 八丈 5 - 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	対象基準地の規準価格(円 / ㎡)	内 訳	標 准 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 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 30,700 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [123.0]	[100.0] 100	25,000						
	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 准 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)対年々象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☐ 継続 ■新規 前年標準価格 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 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中で、新型コロナウイルスの影響で来島者が激減しており商業地需要は限定的である。							
					(地域要因)	低層店舗、一般住宅等が混在する都道沿いの地域であり、地域要因に特段の変化はない。							
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 %	半年間 %										