

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) 5 - 2	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 大樹 印

鑑定評価額	12, 200, 000 円	1 ㎡当たりの価格	14, 400 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 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					八丈町三根 8 7 5 番 1			②地積 (㎡)	847 ()	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		(都) (70, 200) 国立公 (普通)			
	1 : 4		店舗兼住宅 W 1		商店、配送所、くさや製造所、住宅等の混在地域		南西5.7 m 町道、背面道		水道		神湊東停60 m		(その他) 土砂警戒			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 100 m					②標準の使用		低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 50 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 5.7 m町道		交通施設		神湊東停南東方60 m		法令規制 (都) (70, 200) 国立公 (普通) 土砂警戒			
	⑤地域要因の将来予測		従来は店舗も相応にみられたが、近年では低層住宅が増加傾向にあり、今後もこの傾向が続くものと思料する。													
(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		二方路 間口・奥行の関係 セットバック +1.0 -2.0 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,400 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又は三根の坂下地区を中心とする商住混在地域である。島内における主な需要者層は地方公共団体・島内居住者であるが、地域周辺においては民間取引は少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。コロナ禍の影響により来島者数は激減し、中心である観光産業の落ち込みは大きく、商業地の需要については弱含みで推移している。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は流通性の観点から実際の取引事例を基礎としており、実証的な価格である。本件では同一需給圏内の類似地域に所在する商住混在地域の取引事例を多数収集することができた。主な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、さらに公示価格を規準とした価格からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示価格と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 街路 0.0 地 街路 +6.1	
	標準地番号 八丈 5 - 1										14,400		準 交通 0.0 域 交通 0.0		化 環境 0.0 要 環境 +94.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 地 街路 +6.1	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[99.7]		100		100		[97.0]				準 交通 0.0 域 交通 0.0		化 環境 0.0 要 環境 +94.0	
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,600 円/㎡				③ 価変動形成要因		〔一般的要因〕		コロナ禍の影響により来島者数は激減し、さらに人口減少及び高齢化も相俟って、商業地価は弱含んでいる。							
	①ー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〕		従来は店舗もみられたが、近年では低層住宅としての利用が増加している。							
	②変動率 年間 -1.4 % 半年間 %						〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。							