

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・バリュエーション・パートナーズ
八丈(都)5-2	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 吉村 克
鑑定評価額	12,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	14,200 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 2日	(6) 路線 価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等						八丈町三根 8 7 5 番 1		地積 (㎡)	847 ()	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)					
	1:4		店舗兼住宅 W1		商店、配送所、くさ や製造所、住宅等の 混在地域		南西5.7m町道、 背面道		水道		神湊東停 60m		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 100 m						標準的使用		低層店舗兼住宅地							
	標準的画地の形状等			間口 約 16.0 m、奥行 約 50.0 m、規模						800 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		5 . 7 m町道		交通 施設		神湊東停 南東方60m		法令 規制		(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域 国立公(普通)	
地域要因の 将来予測		従来は店舗も相応に見受けられたが、近年は低層住宅が増加傾向にあり、今後ともこの傾向が継続するものと予測される。																
(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						14,200 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、八丈町大賀郷あるい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は地方公共団体及び島内居住者であるが、民間の取引は少なく、中心価格帯を見出すことは困難である。新型コロナウイルスの感染状況は緩和しつつあり来島者数も回復傾向にあるものの、観光産業を中心に停滞感が強く商業地の需要は弱含んでいる。																
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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) 規 格 の 公 示 価 格 と し 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 +6.0 交通 0.0 環境 +97.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 30,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [208.8]	[97.0] 100	14,200											
(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 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,400 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。新型コロナウイルスの感染状況は緩和しているが商業不動産市場は長期低迷の傾向にある。										
	-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]		低層の店舗や一般住宅が混在する地域として定着しているが 島内の商業不動産の取引は不活発である。										
	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。										