

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
小笠原(都) - 5	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 小澤 勝実
鑑定評価額	9,270,000 円		1 m ² 当たりの価格	30,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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		小笠原村父島宇宮之浜道 5 番 1 7				地積 (m ²)	(309)	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 L S 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域		東6 m 村道	水道、下水	二見台新都住停近接		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 m ² 程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	村の分譲要項等による建蔽率 4 0 %以下、建築物高さ 1 0 m以下等の規制あり。		街路	6 m村道	交通施設	二見台新都住停北近接 法令 (都) (40,200) 規制		
	地域要因の将来予測	父島の中心部からやや離れた、村が造成・販売した高台の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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 30,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²								
	原価法	積算価格 / 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は父島内の住宅地域または民宿、店舗等が混在する商業地域を含む島内全域に及び、主たる需要者は自用を目的とした島内の居住者が中心である。小笠原村の人口は概ね横ばい傾向で推移しており需要は安定している。島内では不在地主も多く、宅地の供給が少なく、需給者が広く参加できる不動産流通市場が成熟していない。不動産取引に当たっては当事者間の個別的事情が大きく影響する傾向があり、市場での中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小笠原村の市場の特性から取引事例が少なく、取引事例比較法で採用した事例には取引時点のやや古いものもあった。収集できた資料に限界はあったものの、要因比較も適切に行い得たことから、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。収益還元法は賃貸市場が未成熟であるため適用できなかった。よって比準価格を標準とし、さらに価格形成要因の変動状況、周辺の標準地、基準地との均衡も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準街路 0.0	地域街路 0.0
	標準地番号	- 2							標準交通 0.0	地域交通 0.0
	小笠原								標準環境 0.0	地域環境 -24.0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	30,100	補正	標準画地 +2.0	要因行政 +1.0
	23,600 円 / m ²		100	[102.0]	[76.8]	100			標準行政 0.0	その他 0.0
									標準その他 0.0	
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	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 / m ²)	内 訳	標準街路	地域街路
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			標準交通	地域交通
			100	[]	[]	100			標準環境	地域環境
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討				価格変動形成要因の	(一般的要因)				
	継続 新規					(地域要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	継続 新規					(個別的要因)				
	前年標準価格 30,000 円 / m ²					(個別的要因)				
	- 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					(個別的要因)				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)				
	標準地番号	-			(個別的要因)					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	公示価格	円 / m ²			(個別的要因)					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)					
	- 1 対象基準地の検討					(個別的要因)				
	継続 新規					(個別的要因)				
	前年									