

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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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17				地積 (㎡)	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 LS2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域		東6m 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 0m、西 0m、南 60m、北 40m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模 300㎡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40%以下、建築物高さ10m以下等の規制あり。		街路	6m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/㎡												
	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。小笠原村の人口はやや減少傾向であるが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な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		取引事例が少ないため、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や事情補正を含むものもあった。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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -24.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	標準地番号	- 2												
	公示価格		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [76.8]	[100.0] 100	30,100							
(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 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -24.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
	円/㎡													
(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 30,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復している。但し、物価上昇、米国の通商政策、金融資本市場の変動等に注意する必要がある。								
	- 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					地域要因	父島中心部からは離れた住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	代表標準地	標準地					個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。						
	標準地番号	-												
	公示価格		円/㎡											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %											