

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
小笠原(都)3-2 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	樋口不動産鑑定事務所
小笠原(都)3-2	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士 樋口 裕

鑑定評価額	3,160,000 円	1㎡当たりの価格	2,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 235 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		小笠原村母島字静沢 4 3 番 1				地積 (㎡)		1,579		法令上の規制等			
	形状		土地の利用の現況		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)	
	不整形 1:1		山林、原野		農地、山林等が混在する西傾斜の宅地見込地地域		西5m農道				沖港 1.1km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 100 m				標準的使用		市街化の影響を受けた農地、林地					
	標準的画地の形状等			間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性		特記事項	小笠原村は造成費等が高額で投資採算性の観点から民間主導の宅地開発は困難である。			道路	5 m農道		交通施設	沖港 北西方1.1km		法令規制	(都) (70, 200)
	地域要因の将来予測		小笠原村は宅地需要が比較的高く、その供給増が望まれるが、高額な造成費等から民間主導の宅地開発は困難で公的機関に頼らざるを得ないなどの事情から大きな進展は望めず、しばらくは現状が維持されていくと考える。											
(3) 最有効使用の判定			市街化の影響を受けた農地、林地						(4)対象基準地の個別的要因		土地の形状等			0.0
(5)鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 2,000 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因		土地の形状等			0.0
			控除法		控除後価格 円/㎡									
(6)市場の特性			同一需給圏は主に母島及び父島集落周辺において放射状に広がる現況農地、林地、原野などの宅地見込地等が存する範囲と判定した。小笠原村はその地形及び自然保護等の観点等から開発可能な範囲が限定的である一方、宅地需要は比較的高く、その供給増が望まれるが、高額な造成費等から民間主導の宅地開発は困難であり、現状では公的機関に頼らざるを得ない。従って、開発素地の取引は主に公共事業用地の買収等であり指標となり得る取引相場は形成されにくい。											
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			これまで小笠原村等による宅地の開発・分譲が行われてきたが、高額な造成費等から採算を取ることが困難である様だ。こうした事情を考慮し、転換後・造成後の更地価格から造成費等を控除して求める方法（控除法）による控除後価格の試算は断念した。一方、取引事例比較法の適用においては、市街化の影響を受けた林地等の取引事例について、各種補修正を慎重に行い試算しており、実証的で説得力を有する。よって、比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格を規準とした価格	標準地番号			時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)		内訳	標準画地		地域要因	交通環境宅造行政その他
	公示価格 円/㎡			[100]	100 [100]	100 [100]	[100]				標準化補正	行政その他		
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因	一般的要因		景気は雇用・所得環境の改善、各種政策の効果で回復傾向の継続が期待される。不動産市場も主に都心部において高止まり傾向にある。						
	前年基準地 新規					地域要因		民間主導の宅地開発は困難で公的機関に頼らざるを得ない等の事情から大きな進展は望めず、しばらくは現状が維持されていくと考える。						
	前年標準価格 2,000 円/㎡					個別的要因		個別的要因に特段の変化はない。						
	変動率													
年間 0.0 %														