別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
小笠原(都)-4　　宅地-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)-4	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　樋口　裕

鑑定評価額	2,980,000 円	１㎡当たりの価格	11,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		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	小笠原村母島字静沢２６番５			②地積(㎡)	257 ( )	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)
	台形 1.5:1	住宅 W2	一般住宅のほか民宿等も見られる住宅地域	北6m村道	水道、下水	沖港 290m	(その他) 土砂警戒 村分譲要綱 (40, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　20　m、南　30　m、北　0　m	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　20 m、奥行 約　13 m、規模　260 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：静沢宅地分譲要綱で、建蔽率４０%以内、建築物の高さ１０m以下、等の制限あり。 街路：６m村道 交通施設：沖港 北西方290m 法令規制：(都) (40, 200) 土砂警戒 村分譲要綱		
	⑤地域要因の将来予測	平成初期に造成した住宅地域で、島内集落の外れ、南西端に位置する。整然とした区画や良好な植生等から優れた眺望・景観等を有し、洗練された街区を形成している。その希少性から地価水準は底堅く推移すると考える。		

(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　11,600 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	同一需給圏は母島の宅地地域全域に及ぶと考える。自然保護等の観点等に起因して開発可能な範囲が限定的であることや建築資材等の内地からの調達による高額な建築コスト、及び、島民を中心とした相対取引が大半で不動産市場が未成熟であること、などから地域経済力等より推察される地価水準をやや逸脱した取引価格での成約も目立つ。よって、中長期的にみて持続可能で安定的な取引相場が必ずしも形成されていない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小笠原村は不動産市場が未成熟で、不動産取引は当事者の取引動機・利用目的等による影響が比較的強い為、本件では取引事例について取引当事者の属性、取引の目的等を考慮して各種補修正を慎重に行い試算した。従って、比準価格は実証的で説得力を有すると考える。一方、未成熟な賃貸市場・高額な建築コスト及び高位な投資採算ラインなどから不動産投資市場が未成熟の為、収益還元法の適用は断念した。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	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	標準化補正	地域要因
	標準地番号 小笠原-2							街路 0.0	街路 0.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]			交通 0.0	交通 +30.0
	23,600 円/㎡	100	[102.0]	[195.0]	100	11,900		環境 0.0	環境 +50.0
								画地 +2.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			街路	街路
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　11,600 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は雇用・所得環境の改善等で回復傾向にあるが中東情勢の影響が懸念される。不動産市場も主に都心部において高止まり傾向にある。 [地域要因] 区画整然とし、植生等も良好で、優れた眺望・景観等を有し、洗練された街区を形成しており、その価格水準は底堅く推移すると考える。 [個別的要因] 画地の位置及び形状、間口等の接面状況などを総合的に勘案した結果、今後も標準的な競争力を持続していくものと判断した。