別記様式第７

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)　３－１　宅地見込地-1

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)　３－１	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　小澤　勝実

鑑定評価額	42,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,800 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／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	97.0 倍
(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				倍率種別	

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	小笠原村父島字二子７番１			②地積（㎡）	7,244	⑨法令上の規制等	
	③形状	④土地の利用の現況	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 1：1	畑	農地、山林が混在する高台の宅地見込地地域	北東5 m 農道	水道	農業センター停550 m	（その他）	
(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　300ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	市街化の影響を受けた農地、林地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、　奥行　約　100 m、　規模　5,000 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	道路	５m道路	交通施設	農業センター停北西550 m	法令規制 （都）(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	比較的平坦で扇浦地区の住宅地域にも近く、宅地への転換の可能性を有するものの、その熟成度は低く、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		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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格　5,800 円／㎡					
		控除法	控除後価格　／　円／㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏は父島を中心に母島も含む宅地見込地等の存する範囲。需要者の中心は公共事業用地の買収を目的とした公共団体等である。需要者と供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。村が開発した宅地分譲事業はあるが、民間によるものは造成費が高額になるため経済的に成立しない。宅地見込地自体の取引も少なく、不動産取引に当たっては需要者の属性や取引当事者間の事情により個別性が強く反映されるため、中心価格帯の把握は困難である。						
(7)試算価格の調整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。控除法については、島内の造成費等が高額で宅地開発が経済的に成立し難いことから適用できなかった。よって、比準価格を標準とし、価格形成要因の変動の状況も考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						

(8)公示価格を規準とした価格	①標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	－							画地	交通
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			行政	環境
								その他	宅造
									行政
									その他

(9)標準価格対象基準地の前年からの検討	①対象基準地の検討	■前年基準地　□新規	前年標準価格　5,800 円／㎡	②変動率	年間　0.0 %	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復基調にある。但し、物価上昇が個人消費に及ぼす影響や、金利上昇傾向に伴う市場の変動に留意を要する。
							〔地域要因〕	宅地への転換の熟成度は低く、地域要因に特段の変動はない。
							〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。