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)3-2　　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　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	235 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 21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	①所在及び地番	小笠原村母島字静沢４３番１			②地積（㎡）	1,579	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)
	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	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　0　m、北　100　m	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　30 m、奥行 約　50 m、規模　1,500 ㎡程度、 形状　ほぼ整形		
	④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：５m農道	交通施設：沖港 北西方1.1km	法令規制：(都) (70, 200)
	⑤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/㎡		
	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	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：画地 / 行政 / その他	地域要因：交通 / 環境 / 宅造 / 行政 / その他
	公示価格　円/㎡	[　　]/100	100/[　　]	100/[　　]	[　　]/100				

(9)標準価格からの検討対象基準地の前年	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地　□ 新規 前年標準価格　2,000 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] 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。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変化はない。