別記様式第８

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
東京(林) － 11　林地-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
東京　(林) － 11	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　小澤　勝実

鑑定評価額	4,140,000 円	１０ａ当たりの価格	950,000 円／10a

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 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	235.0 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	小笠原村母島字庚申塚６０番１				②地積（㎡）	4,359	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制	
	雑木林地（ひめつばき・ビロウ等）	標高約１６０m、約３０度の東向き傾斜の地域で雑木の自然林地域	公道隣接 0m	都道 4m	沖港 7.7km	元地 7.3km	（都） 地森計 国立公特別保護	
							⑩地域の特性	農村林地
(2)近隣地域	①範囲	東　250m、西　400m、南　250m、北　500m						
	②標準的規模等	規模　4,000 ㎡程度、　形状　ほぼ整形　、　方位・傾斜度　（東　）向 30 °						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	都道４ｍ	交通施設	沖港7.7 km	法令規制 （都） 地森計
	④地域要因の将来予測	小笠原村で林業経営は成立していない。公法上の規制等から宅地への転換は難しく、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		亜熱帯性の雑木林地				(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	950,000 円／10a				
		控除法	控除後価格	／ 円／10a				
		収益還元法	収益価格	／ 円／10a				
(6)市場の特性		同一需給圏は、母島を中心に父島も含む林地地域。村内では林業経営は成立していない。国立公園特別保護地区内に存し、宅地への転換の可能性も低い。経済性に基づく林地市場はないため、山林の所有を目的とする民間の取引は稀である。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。取引件数も少なく、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		比準価格は、取引事例が少なく収集できた資料に限界はあったものの、市場の実勢を反映した説得力ある価格であると判断する。控除法については、公法上の規制等により現実的でないため適用できなかった。また、林地市場がなく林業経営が成立していないことから収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を標準とし、価格形成要因の変動の状況等も考慮し、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

□ 秤量的検討が可能である　□できない

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
－							交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)標準価格規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　950,000 円／10a

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）為替要因等により木材価格は高止まりしているが、小笠原村では林業経営は成立していない。

（地域要因）国立公園特別保護地区内に存し、地域要因に特段の変動はない。

（個別的要因）近隣地域内ではほぼ標準的な林地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。