

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日 提出
小笠原（都）－ 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鹿島プロパティマネジメント株式会社	
小笠原（都）－3	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 熊丸 博昭	印
鑑定評価額	5,430,000 円		1㎡当たりの価格	15,500 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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		小笠原村母島字元地 9 9 番 1				②地積 (㎡)	350 ()	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 RC 2	官公署、店舗等の中心施設に隣接する住宅地域	東5.8m村道	水道 下水	沖港 350m	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5. 8 m村道	交通施設	沖港北東 350m	法令規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	官公署や店舗等に隣接する住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられず、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	低層住宅地					(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 15,500 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	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	同一需給圏は母島内の住宅地域または民宿、店舗等が混在する地域である。主な需要者は、住宅用途での自用を目的とした島内の居住者である。母島の人口は横ばい乃至微減傾向で推移しており、需要は概ね安定している。島内では不在地主も多く、宅地の供給が少なく、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。このため不動産取引に当たっては、取引当事者間の事情が大きく影響する傾向があり、高水準の取引も散見される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小笠原村の市場の特性から取引件数が少なく、取引事例比較法で採用した取引事例には取引時点の古いもの等も採用せざるを得なかった。収集できた資料に限界はあったものの、比準価格は対象基準地の地価を示す説得力ある価格であると判断する。収益還元法は賃貸不動産市場が未成熟であるため、適用できなかった。よって、比準価格を標準とし、併せて価格形成要因の変動状況及び周辺の標準地、基準地との均衡も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格の標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 小笠原 - 2	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +20.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 23,600 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [150.0]	[100 / 100]	15,400					
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,500 円/㎡			③変動状況の価格形成要因の	[一般的要因]	来島人数上限・PCR受検等の制限を設けコロナ対策と観光業の両立を図っている。行政の支援策もあり地価への影響は限定的である。					
	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/㎡				[地域要因]	母島中心部の住宅地域であるが、地域要因に特段の変動は無い。					
					[個別的要因]	近隣地域域内ではほぼ標準的な画地であり、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。					
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								