

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		小笠原村母島字元地 9 番 1						地積 (㎡)	350 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	台形 1.5 : 1	住宅 R C 2		官公署、店舗等の中心施設に隣接する住宅地域		東5.8 m 村道		水道、下水	沖港350 m		(その他) 土砂警戒	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模		300 ㎡程度、形状		ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街 5 . 8 m 村道路		交通施設	沖港北東350 m		法令 (都) (70,200) 土砂警戒		
	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)最も有効使用の判定	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		基準価格 15,500 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	同一需給圏は母島内の住宅地域または民宿、店舗等が混在する商業地域を含む島内全域に及ぶ。主たる需要者は自用を目的とした島内の居住者が中心である。小笠原村の人口は概ね横ばい傾向で推移しており需要は安定している。島内には不在地主も多く、宅地の供給が少なく、需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。不動産取引に当たっては当事者間の個別的な事情が大きく影響する傾向があり、市場での中心価格帯の把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例が少ないため、取引事例比較法で採用した事例には取引時点のやや古いものや事情補正を含むものもあった。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基準価格を求めることができた。収益還元法は賃貸市場が未成熟であるため適用できなかった。よって基準価格を標準とし、さらに価格形成要因の変動状況、周辺の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)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 小笠原 - 2								準 交通 0.0	域 交通 +20.0		
	公示価格 23,600 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [150.0]	[100.0] 100	15,400		化 環境 0.0	要 環境 +25.0		
									補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	地 街路	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡								[] 100	100 []	100 []	[] 100
									化 環境	要 環境		
									補 画地	因 行政		
(10)対年象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されつつあるが、物価上昇や金融資本市場の変動等には注意する必要がある。						
	- 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 / ㎡											
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											
					(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。						