

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	パード不動産鑑定所
南大東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	山内 博人 印

鑑定評価額	1,920,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	島尻郡南大東村字在所 2 8 1 番 1 2				地積 (㎡)	362	法令上の規制等
(1)基準地	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		都計外
	1:2	住宅 B 1	一般住宅、事務所等が見られる県道沿いの住宅地域	北西11 m 県道	水道、下水	南大東空港4.8 km		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 110 m、北 60 m			標準的使用	農家住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 27.5 m、規模			370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、11 m 県道	交通施設	南大東空港 南西方 4.8 km	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、村役場北西側に位置する農家住宅地地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。離島圏における景気動向の先行き不透明感はあるが地価は横這傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300 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	同一需給圏は南大東島内及び隣島内の既成集落地域一円。需要者の中心は自己の居住用不動産市場に参入する島内住民が主で、地縁的選好性の強い離島圏固有の地域特性により島外からの需要者は概して少ない。相続・贈与が支配的な場所柄から公共取引以外の一般取引は少なく、成約事例も売急ぎ及び買進み事情を含む親族・知人間取引に係るものが比較的多い。土地は370㎡で200万円程度の物件が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	絶海の孤島、南大東村の2015年県内市町村別1人当たり所得は、約330万円第3位となっている。農家住宅中心の自己使用不動産市場にあり、売買等の民間取引は年1~2件程度と機動的・限定的である。不動産市場は、人口規模がほぼ同程度の県内離島と比較し、普通程度。村営住宅が散見されるが民間アパート経営に係る第三者賃貸需要は未成熟であることから収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
(10)対年ら象標の基準検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 5,300 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	人口約1.2千人の農業立村で、離島圏固有の景気動向の下、第三者取引は機動的で、不動産市場の変化は認められない。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	- 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	%	接面方位(北西)0 %		