

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
粟国(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	939,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,960 円 / m ²
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	島尻郡粟国村字浜浜原 3 2 番				地積 (m ²)	479	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現況	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 (その他)	
	1.5 : 1	住宅 R C 1	農漁村住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北西 4.5 m 村道、北東側道	水道、下水	粟国港 300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 250 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 17 m、規模 500 m 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.5 m 村道	交通施設	粟国港 北東方 300 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	離島の集落地域で、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。村人口は中長期的に減少傾向にあり、土地需要を弱めているが、供給者の立場からは、土地価格がやや底値に近付いている。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	0.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,960 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、村内の既存集落地域であるが、他の離島取引についても一定の価格牽連性が認められる。需要者は島内の居住者や出身者が中心で、地縁者以外の島外からの移入者は少ない。高等学校がないため、子の中学卒業を機に、島外へ転出する家族も多く、中長期的に人口の減少傾向と高齢化が進んでいる。島外へ転出後も住居を売却せず保持する家族も多く、不動産取引は少ない。概して取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引が少ないため、取引時点の古い事例や価格牽連性が認められる島外の事例も採用せざるを得なかったが、一定の規範性を確保できた。一方で、地域内に共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が熟成していないため、賃料水準等の把握が困難であり、収益還元法は適用しなかった。ここでは規範性の高い比準価格を採用し、市場動向に基づく検証を加え、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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 1,960 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	観光施設等は少なく、新型コロナの影響は比較的軽微である。村内人口は中長期的に減少傾向にあり、高齢化が進んでいる。		
	- 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 / m ²					当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。		