

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
多良間(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 4 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	宮古郡多良間村字塩川吉川里 1 2 2 番				地積 (㎡)	538	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	都計外		
	台形 1:1	住宅 RC 1	農家、一般住宅及び店舗が混在する地域	南西6.5 m 村道	水道	多良間空港4 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 800 m、西 150 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 22 m、			規模	500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	役場や商店等に近接する住宅地域。	街路	基準方位北 6.5 m 村道	交通施設	多良間空港 北東方4 km	法令 都計外 規制	
(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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,900 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	同一需給圏は多良間村内に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁的選好性を有するエンドユーザー等、島内居住者が中心であり、島外需要者による不動産取引はほぼみられない。不動産取引は極めて少なく、相続を契機とした親族間、近隣住民間の取引がみられる程度である。中心価格帯は500㎡程度で350万円前後とみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内では民間の賃貸アパート等が無く、賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、比較的取引時点の新しい島内の成約事例を採用しており、試算過程における要因比較等は適切に行われたため、信頼性の高い価格が求められた。よって、本件では市場の実勢を反映した信頼性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]		
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]		
(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 6,900 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価高騰や人口の減少など負の要因が少なからず島内経済に影響を及ぼしているものの、今後の経済の回復が期待される。			
	- 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/㎡					〔地域 要因〕	新型コロナウイルスの影響は小さく、地域要因に変動はみられない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %					〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
多良間(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志

鑑定評価額	1,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,470 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 4 月 26 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	宮古郡多良間村字仲筋側嶺里 4 2 1 番 1				地積 (m ²)	354	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	都計外	
	1 : 1.2	住宅 R C 1	農家住宅等が建ち並び農家集落地域	南東 6 m 村道、南西側道	水道	多良間空港 3.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、規模 350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	仲筋地区の住宅地域	街路	標準方位北 6 m 村道	交通施設	多良間空港 北東方 3.6 km	法令
(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	+2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,470 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	同一需給圏は多良間村内に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁的選好性を有するエンドユーザー等、島内居住者が中心であり、島外需要者による不動産取引はほぼみられない。不動産取引は極めて少なく、相続を契機とした親族間、近隣住民間の取引がみられる程度である。中心価格帯は 3 5 0 m ² 程度で 1 7 0 万円 ~ 2 0 0 万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内では民間アパート等が無く、賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、比較的取引時点の新しい島内の成約事例を採用しており、試算過程における要因比較等は適切に行われたため、信頼性の高い価格が求められた。よって、本件では市場の実勢を反映した信頼性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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 5,470 円 / m ² - 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			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般) 要 因	物価高騰や人口の減少など負の要因が少なからず島内経済に影響を及ぼしているものの、今後の経済の回復が期待される。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(地域) 要 因	新型コロナウイルスの影響は小さく、地域要因に変動はみられない。		
					(個別) 要 因	個別的要因に変動はない。		