

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	ニライカナイ・アセツ・コンサルティング株式会社	
渡名喜(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 高平 光一	印

鑑定評価額	848,000 円	1㎡当たりの価格	1,490 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 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	島尻郡渡名喜村西1891番				地積(㎡)	569	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	
	1:1.5	住宅 RC1	農漁村住宅が建ち並びほか空家も多く見られる閑静な住宅地域	南西3m未舗装村道、背面道	水道、下水	渡名喜漁港260m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 150m、南 100m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、			規模	500㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	島の集落全域が重要伝統的建造物保存地区に指定されている。	街路	基準方位 北 3m未舗装村道	交通施設	渡名喜漁港北東方260m 法令 都計外 規制	
(2)地域要因の将来予測	戸建住宅が多い地域で特段の変動要因がないため、当面は現状のまま推移すると予測する。							
(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 二方路 +1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,490 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	同一需給圏は渡名喜村内の既存集落地域である。需要者は島内住民が中心で、地縁的選考性を有する粟国村出身者もみられるが、島外からの移住者は少ない。土地取引は非常に少なく、用地買収による取引がほとんどで民間取引は少ない。このような状況から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	比準価格は同一需給圏内の類似した取引事例から試算したものであるが、取引が少ないため、取引時点の古い事例も採用せざるを得なかったが、補修性は妥当であり規範性は高いと思料する。周辺地域において、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。本件においては、規範性の高い比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年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 1,500 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	県内景気は拡大しており、地価の回復傾向が鮮明になる一方で下落する地域もあり、二極化する傾向がみられる。		
	- 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〕	当該地域に格別の変動要因はないが、需要は弱く、土地取引は低調であるため、地価は下落傾向で推移している。	
変動率 年間 -0.7% 半年間 %				〔個別的要因〕	特別な変動要因はないが、地域の標準的使用であり、相応の競争力を有していると思料する。			