

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
北大東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正 印

鑑定評価額	364,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,530 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	島尻郡北大東村字中野 2 8 1 番				地積 (m <sup>2</sup> )	238	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 W 1	一般住宅のほか公共施設等も見られる住宅地域	北10 m 村道、西側道	水道	北大東空港3.8 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	低層農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 27.5 m、			規模	370 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	北大東空港西方 3.8 km	法令	都計外 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地 0.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,530 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、島内のみならず隣接する南大東島及び県内の類似の人口規模の離島を含めた農漁家集落地域と判断される。島内居住者が主たる需要者であるが島外の者の場合もある。島外資本を活用した宅地開発は見込めず、専ら既存の住宅地の活用を目的とする取引が主である。主要な取引価格帯は、土地のみで 5 0 万円前後、建物込みで 1 , 2 0 0 万円程度と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は成熟せず、収益価格を求めることが出来なかった。比準価格の試算に際し、島内では極端に取引が少ないため、過去事例及び類似の離島内の取引事例を収集・選択して試算したが、各種要因比較、補修性も適正であり、概ね妥当と判断される。よって、本件においては、比準価格を標準に、過去の取引価格の推移等にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 1,530 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	(一般的要因)	村内人口等はほぼ横這い傾向。コロナ禍の影響により航空便の減便はあったものの村内産業への影響は比較的少ない。			
	- 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 <sup>2</sup>			(地域要因)	地域特性の大きな変動はない。人口増減の変化は少なく、地域産業の変化も小さいため地域の相対的な経済価値に変動は見られない			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個別的要因)	規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。			