

# 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
渡名喜(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	836,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,470 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

## 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]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 9 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	島尻郡渡名喜村西 1 8 9 1 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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 (その他)	
	1 : 1.5	住宅 R C 1	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 3 m 未舗装村道、背面道	水道、下水	渡名喜漁港 260 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 150 m、南 100 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 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 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 3 m 未舗装村道	交通施設	渡名喜漁港 北東方 260 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。村人口は減少傾向で、高齢化も進んでおり、土地需要を弱めている。一方で、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 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	1,470 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、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。需要者は島内居住者や出身者で、島外からの完全な移入者は少ない。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が多く、人口の減少と高齢化が続いている。島外へ転出後も住居を売却せず保持する家族がほとんどで、民間同士の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	比準価格は同一需給圏内の類似した取引事例から試算した。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。地域内で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、市場動向に基づき検証を加え、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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 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 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 1,470 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	観光施設等は少なく、経済活動へのコロナ禍の影響は比較的軽微であった。人口は減少傾向で、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 <sup>2</sup>					伝統家屋や星空観測のためのフットライト等、潜在的な観光資源は豊富だが、交通の便等が劣り、観光客は少ない状況が続いている。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			