

# 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 | 株式会社あおい不動産研究所 |
| 南大東(県) - 2 | 沖縄県 | 沖縄     | 氏名  | 不動産鑑定士 宇久 信正  |

|       |             |                         |                          |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 1,920,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 5,300 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 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 10 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 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   | 島尻郡南大東村字在所 2 8 1 番 1 2   |   |           |                 | 地積 ( m <sup>2</sup> )          | 362   | 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 : 2  | 住宅 B 1   | 一般住宅、事務所等が見られる県道沿いの住宅地域                                     | 北西11 m 県道 | 水道、下水           | 南大東空港4.8 km                    |   |                      |
| (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   | 在所集落西側の農家集落地域   | 街路        | 標準方位北 1 1 m 県道  | 交通施設                           | 南大東空港 南西方 4.8 km<br>法令 都計外<br>規制                              |                      |
|                             | 地域要因の将来予測  | 南大東島内の農漁家集落地域である。地域特性に大きな変動はない。コロナ禍の影響により航空便の減便等の影響はあるものの、総じて島内の不動産需給に与える影響は少なく、価格は横ばいと判断。 |   |           |                 |                                |   |                      |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地  |  |   |           | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0                         |   |                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 5,300 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北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 2 0 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、島内では数少ない取引事例を収集・選択して試算したが、各種要因比較、補修性も妥当なものであり、その信頼性は高いものと判断される。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) 公規価示標準地                 | 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                       | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                             | 内 街路 標準 交通 補正 行政 其他  |
| 価と格しをた                      | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | [ ] / 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                       | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                             | 内 街路 標準 交通 補正 行政 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 行政 其他 |
| (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 5,300 円 / m <sup>2</sup>   |  | - 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>        | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %  | 変 動 形 状 成 果 要 因 の    |
|                             | 〔 一 般 的 要 因 〕  |  | 村内人口等は微増減を繰り返す。コロナ禍の影響も比較的少なく、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。 |           | 〔 地 域 要 因 〕     |                                | 地域特性の大きな変動はない。コロナ禍の影響について、地域産業への影響も小さいため地価の相対的な経済価値に変動は見られない。 |                      |
|                             | 〔 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。                         |           |                 |                                |   |                      |