

鑑定評価書（令和 2 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
粟国(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	948,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,980 円 / m ²
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 15 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	島尻郡粟国村字浜浜原 3 2 番				地積 (m ²)	479	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	
	1.5 : 1	住宅 R C 1	農漁村住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北西 4.5 m 村道、北東側道	水道、下水	粟国港 300 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 250 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 17 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	標準方位北 4.5 m 村道	交通施設	粟国港 北東方 300 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。村人口は中長期的に減少傾向にあるため、土地需要を弱めている。新型コロナの影響はまだ顕在化していないが、比較的軽易と思われる。							
(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	方位角地 0.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,980 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	同一需給圏は粟国村内の既存集落地域である。需要者は島内居住者のほか、地縁の選好性を有する粟国村出身者も見られるが、島外からの移入者は少ない。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も多く、中長期的に人口の減少傾向が続いている。一方で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も採用せざるを得なかったが、補修正は妥当であり規範性は高いと判断した。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。したがって、規範性の高い比準価格を採用して、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(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 2,000 円 / m ²			価格変動形状要因	要因	観光施設等は少なく、新型コロナの影響は比較的軽易である。村内人口は中長期的に減少傾向にあり、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 ²					要因	当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。	
変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				要因	個別的要因に変動はない。			