

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	B A N 鑑定所
多良間(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	3,710,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,900 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	宮古郡多良間村字塩川吉川里 1 2 2 番				地積 (m ²)	538	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 R C 1	農家、一般住宅及び店舗が混在する地域	南西 6.5 m 村道	水道	多良間空港 4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 800 m、西 150 m、南 70 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 23 m、奥行 約 22 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	役場や商店等に近接する住宅地域	街路	基準方位北 6.5 m 村道	交通施設	多良間空港北東方 4 km 法令 都計外 規制	
(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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,900 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、概ね多良間島内の集落地域と判定した。需要者の中心は多良間村内居住者であり地縁性を有する場合がほとんどである。多良間村は過疎化傾向にあり需要は弱い。土地取引は極めて少ないが、およそ 300 ~ 600 m ² で 180 ~ 350 万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は見られない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には民間アパート等の収益物件は見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して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 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,060 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔 一般的要因 〕 〔 地域要因 〕 〔 個別的要因 〕	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。当村は過疎化傾向にある。		
	- 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					地域要因に変化はない。 個別的要因に変化はない。		
変動率		年間	-2.3 %	半年間	%			

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	B A N鑑定所
多良間(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 伴 清敬 印

鑑定評価額	1,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,470 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] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	宮古郡多良間村字仲筋側嶺里 4 2 1 番 1				地積 (m ²)	354	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 : 1.2	住宅 R C 1	農家住宅等が建ち並ぶ農家集落地域	南東 6 m 村道、南西側道	水道	多良間空港 3.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20 m、			規模	350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	仲筋地区の住宅地域	街路	基準方位北 6 m 村道	交通施設	多良間空港北東方 3.6 km 法令 都計外 規制	
(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	+2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,470 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、概ね多良間島内の集落地域と判定した。需要者の中心は多良間村内居住者であり地縁性を有する場合がほとんどである。多良間村は過疎化傾向にあり需要は弱い。土地取引は極めて少ないが、およそ 300 ~ 600 m ² で 180 ~ 350 万円程度の価格帯が需要の中心と判断する。新築戸建の取引は見られない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内にはアパート等の収益物件はほとんど見られず、取引も自用目的がほとんどであり賃貸市場が成立していないため、収益価格は求め得なかった。比準価格は、規範性の高い事例を中心に把握されており、補修正や要因比較も適切になされたものと思料する。そこで、現下の経済情勢等をも踏まえたうえで比準価格を妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 5,470 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	(一般的)	県内経済は拡大傾向が続いていたが、新型コロナの影響により急速に悪化し厳しい状況に転じた。当村は過疎化傾向にある。		
	- 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				(地域)	地域要因に変化はない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	(個別的)	個別的要因に変化はない。		