

# 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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
多良間(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	3,710,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	6,900 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 5 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 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	宮古郡多良間村字塩川吉川里 1 2 2 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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 (その他)	
	台形 1:1	住宅 RC 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		
(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 <sup>2</sup> 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
地域要因の将来予測	旧来からの集落地域として、今後も大きな変化はなく、現状の住環境を維持していくものと予測する。島内における新型コロナの影響は一部の観光産業に対する限定的なもので、不動産取引に対する影響は見られていない。							
(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 <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	同一需給圏は多良間村内に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁的選好性を有する一次取得者が中心であり、島外需要者による不動産取引はほぼ見られない。不動産取引は極めて少なく、需要、供給ともに低い地域であり、相続を契機とした親族間の取引が見られる程度である。中心価格帯は 5 4 0 m <sup>2</sup> 程度で 3 5 0 万円 ~ 4 0 0 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内において民間アパート等は見られず賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、豊富な取引事例を収集する事が困難であったため、取引時点の古いものも採用しているが、要因比較及び各補修正は適切に行われたものと思料する。よって、市場性を反映した比準価格を妥当なものとして判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 画地 行政 其他	
	公示価格	[ ]	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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 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 6,900 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナの影響が和らぐ中で、経済回復に対する期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。		
	- 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>					〔地域要因〕	新型コロナの影響は限定的であり、地域要因に大きな変動はない。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

# 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	株式会社大島不動産鑑定 宮古島支社
多良間(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 半場 吉朗

鑑定評価額	1,940,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,470 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 5 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 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	宮古郡多良間村字仲筋側嶺里 4 2 1 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	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 (その他)	
	1 : 1.2	住宅 R C 1	農家住宅等が建ち並び農家集落地域	南東 6 m 村道、南西側道	水道	多良間空港 3.6 km		
(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 <sup>2</sup> 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
	地域要因の将来予測	旧来からの集落地域として、今後も大きな変化はなく、現状の住環境を維持していくものと予測する。島内における新型コロナの影響は一部の観光産業に対する限定的なもので、不動産取引に対する影響は見られていない。						
(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 <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	同一需給圏は多良間村内に存する既存の住宅地域及び農家集落地域である。典型的な需要者としては地縁的選好性を有する一次取得者が中心であり、島外需要者による不動産取引はほぼ見られない。不動産取引は極めて少なく、需要、供給ともに低い地域であり、相続を契機とした親族間の取引が見られる程度である。中心価格帯は 3 5 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 7 0 万円 ~ 2 1 0 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内において民間アパート等は見られず賃貸市場が成立していないため、収益還元法の採用は断念した。比準価格は、豊富な取引事例を収集する事が困難であったため、取引時点の古いものも採用しているが、要因比較及び各補修正は適切に行われたものと思料する。よって、市場性を反映した比準価格を妥当なものとして判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	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 画地 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	[ ]	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 <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	新型コロナの影響が和らぐ中で、経済回復に対する期待感が高まっている一方、不安定な国際情勢による物価高騰や円安が進行している。			
	- 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>				〔地域要因〕	新型コロナの影響は限定的であり、地域要因に大きな変動はない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		