

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)仲本不動産鑑定研究所
粟国(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	939,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,960 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	島尻郡粟国村字浜原 3 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	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  (その他)	
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 m、奥行 約 m、規模 m程度、形状						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 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	当該地域は、農家住宅等を中心とする既成の集落地域で、特に地域にかかる変動要因はない。地価は、人口減少により、土地需要も減退しており、底値感も見られることから、当分の間、概ね現状水準を堅持しながら推移。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(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	1,960 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、粟国島との地価水準との関連等も含めて、農漁業村を中心とした沖縄県各島々の住宅地全域と考えられ、主な需要者は、島内に縁のある個人等である。基準地の存する粟国島では、高校進学等に伴い、島外へ転出する世帯が多いことに加え、地縁の嗜好性が極めて強く、島外からの移住者は殆ど見られないことから、年々、人口減少及び高齢化が進行している。地価は、土地取引等は、殆ど皆無で、需要の中心となる価格帯は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、取引事例が殆どなく、取引時点が古い事例や、島外からの事例を採用したものの、市場性を反映する価格として求められたものと考えられる。一方、収益還元法の適用は、近隣地域及び、類似地域内に適切な収益事例等も存せず、これを求めることが出来なかった。従って、本件では、比準価格を標準に、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を 939,000 円・m <sup>2</sup> 当たり 1,960 円と決定した。							
(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 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 <sup>2</sup> )	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		1,960 円 / m <sup>2</sup>		価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	粟国村の地価は、島外からの移住者は殆どないことや、若年層の転出による、人口減少の状況が続くなか、急激な高齢化が進んでいる。  近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。  地域的需の属性との関連から、単価と総額との兼ね合いが大きな意味を持つ。	
	- 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	%				