

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	3,860,000 円	1㎡当たりの価格	7,180 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 6日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 13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	①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122番					②地積(㎡)	538	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 RC1	農家、一般住宅及び店舗が混在する地域	南西6.5m 村道	水道	多良間空港4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 800m、西 150m、南 70m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 22m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④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 6.5m 村道	交通施設	多良間空港北東方4km	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	7,180 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(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㎡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) 公規価示標準価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	④ 地域要因	⑤ 個別的要因	⑥ 対象基準地の比準価格	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	■継続 □新規 前年標準価格 7,310 円/㎡								
	①-2 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/㎡									
②変動率		年間 -1.8 %	半年間 %						

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 13 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	①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				②地積 (m ²)	354	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③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									
	④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必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	①代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,470 円/m ²		③ 価格変動要因の	④ 地域要因	⑤ 個別的要因	⑥ 対象基準地の比準価格	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	①-2 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										
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								