

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
久米島(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	2,570,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	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	島尻郡久米島町宇江城後原790番				地積(㎡)	475	法令上の規制等
(1)基準地	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
	1.2:1	住宅 RC 1	農家住宅が多い農村集落地域	南4m町道、東側道	水道	宇江城公民館前停 150m		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 160m、南 40m、北 80m			標準の使用	戸建住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 20m、			規模	500㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北4m町道	交通 宇江城公民館前停 北 東方 150m	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	地縁の関係により形成された集落地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。島内人口は、減少傾向で推移しており、中心部より離れ需要も弱い為、地価水準は弱含みで推移するものと予測される。						
(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 +3.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,400 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、島内全域における農家住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者であり、島外需要者は皆無である。島内人口の減少の影響から土地取引は僅少であり、また、中心部より離れるため、需要は弱く、事情を含む取引も多く地価は弱含みで推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、中古住宅の取引で総額200万～300万円程度である。							
(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、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	[]			
(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/㎡)	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	[]			
(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 5,500 円/㎡		価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景況は、観光業を中心として全体的に拡大基調にあるものの、島内における不動産市況への影響は鈍い。人口は減少傾向で推移。			
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	旧態依然とした住宅地域であり、地縁的關係による村内居住者による取引が中心であり、需給動向は弱く、地価は下落傾向で推移。		
変動率 年間 -1.8% 半年間 %				〔個別的 要因〕		角地であるが、幅員が狭く利便性の効用は低く、農家集落においては相対的な競争力は総じて普通である。個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 国土鑑定センター. Row 1: 久米島(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、島内全域における農家住宅及び既存住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者であり、島外需要者は少ない。島内人口は、就職や進学に伴う若年層の人口減少が続いており、住宅需要が弱いため不動産市況も低迷し、地価は弱含みで推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、土地500㎡程度で、総額500万円前後（土地のみ）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、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸物件は少なく適正な賃料水準の把握が困難なため、収益価格の試算は見送った。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 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, 11,300 円/㎡, 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/㎡, 変動率, 年間 -0.9%, 半年間 %

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
久米島(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	7,920,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	島尻郡久米島町字仲泊仲泊 4 6 6 番				地積 (m ²)	(558)	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	住宅 R C 1	低層の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	南4 m 町道	水道、下水	仲泊停90 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 160 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 23 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	島内の中心集落	街路	基準方位北 4 m 町道	交通施設	仲泊停 北西方90 m	法令	都計外
	地域要因の将来予測	地縁の関係を中心に形成された既成住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。島内の中心集落であるが、島内人口は減少傾向で推移しており、地価水準は弱含みで推移するものと予測される。							
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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、島内全域における農家住宅及び既成住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者であり、島外需要者は少ない。島内人口は、就職や進学に伴う若年層の人口減少が続いており、住宅需要が弱いため不動産市況も低迷し、地価は下落傾向で推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、土地 5 0 0 m ² 程度で総額 6 0 0 万円前後（土地のみ）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、周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸物件は少なく適正な賃料水準の把握が困難なため、収益価格の試算は見送った。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 域 交通 要 環境 行政 補正 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 域 交通 要 環境 行政 補正 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,000 円 / m ²			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	県内景況は、観光業を中心として全体的に拡大基調にあるものの、島内における不動産市況への影響は鈍い。人口は減少傾向で推移。			
	- 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〕	島内の中心的集落地域で、地縁的關係による取引が中心であり、積極的な需要はなく、地価は下落傾向で推移。		
変動率 年間 -5.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕	中間画地で、島内既成住宅地域においては相対的な競争力は総じて普通である。個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
久米島(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	5,360,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	島尻郡久米島町字嘉手苅村屋敷30番				地積(㎡)	589	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 W1	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南東4m町道、三方路	水道	嘉手苅停200m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 90m、南 60m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 22m、			規模	550㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北4m町道	交通 嘉手苅停 南方200m	法令 都計外		
	地域要因の将来予測	地縁の関係を中心に形成された既存住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。島内の中心集落であるが、島内人口は減少傾向で推移しており、地価水準は弱含みで推移するものと予測される。						
(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 三方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,100 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、島内全域における農家住宅及び既存住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者であり、島外需要者は少ない。島内人口は、就職や進学に伴う若年層の人口減少が続いており、住宅需要が弱いため不動産市況も低迷し、地価は弱含みで推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、土地500㎡程度で、総額450万円前後(土地のみ)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、近隣地域地域及び周辺類似地域より自用目的で取引された信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸物件は少なく未成熟なため、収益価格の試算は見送った。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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 9,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	(一般的 要因)	県内景況は、観光業を中心として全体的に拡大基調にあるものの、島内における不動産市況への影響は鈍い。人口は減少傾向で推移。			
- 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/㎡		(地域 要因)	島内の中心的集落地域で、地縁的關係による取引が中心であり、積極的な需要はなく、地価は弱含みで推移。			
変動率	年間 -2.2 % 半年間 %			(個別的 要因)	三方路であるが、島内既存住宅地域においては相対的な競争力は総じて普通である。個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 国土鑑定センター. Row 1: 久米島(県) 5 - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲本 徹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層の店舗併用住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、市街地を中心とした商業地域である。... (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、周辺類似地域及び同一需給圏内の信頼性の高い事例より求められたものである。... (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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 継続 新規, 前年標準価格, 21,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %