

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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 竹富(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,840 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 7日, 正常価格, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '八重山郡竹富町字西表干立9 5 3 番2', '低層住宅地', and price analysis.

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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 竹富(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,710 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 7日, 正常価格, 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, 八重山郡竹富町字小浜村内77番, 地積 593, 法令上の規制等. (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 4,710 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は町内の住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (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. (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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象標準地の検討, 前年標準価格 4,530 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率 +4.0%, 年間, 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	株式会社はまもと不動産鑑定
竹富(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	6,440,000 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 7日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 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	八重山郡竹富町字南風見仲屋敷2 9 番 3				地積 (㎡)	708	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		
	1.2 : 1	住宅 R C 2	農家住宅のほか空地も介在する区画整然とした農家集落地域	南4.5 m 町道、三方路	水道	大富停230 m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 270 m、南 20 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 24 m、規模 720 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4.5 m 町道	交通施設	大富停北東方 230 m	法令	都計外
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	三方路	+3.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏を西表島を中心とする町内の住宅地域と判断した。需要者は住宅取得を目的とした島内の家族世帯が中心であるが、自然環境に魅かれて県外から移住する個人等も多い。成約事例は、島内の親族・知人間での相対取引や、多大な資金調達力を有する県外個人からの即時買い付け等、何らかの事情を有する取引が多く、明確な取引相場は見出し難い。一般的には、約700㎡で600万円程度の更地が需要の中心とみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用を目的とした取引がほとんどで、賃貸用建物がほとんど見受けられず、賃貸市場の成熟の程度が極めて低いため、収益還元法を適用しなかった。従って、代替性を有する取引事例との比較によって求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。								
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		8,950 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	観光産業は町の主要産業の一つであり、好調な観光産業の経済効果が、一定程度及んでいる。		
	- 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		-				〔地域要因〕	島外からの移住者が徐々に増えている。西表島東部への町役場移転が住民投票で決議されたが、時期等は具体化していない。	
公示価格		円/㎡			〔個別的要因〕	三方路で、採光や風通しが良く、市場性に優れる。個別的要因に変動はない。			
変動率	年間	+1.7 %	半年間	%					

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, 株式会社はまもと不動産鑑定. Values include 竹富(県) - 4, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 濱元 毅 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,350 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 7日, 正常価格, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 八重山郡竹富町字竹富東屋敷4 5 9番, 地積 531 (㎡), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲 東 30m, 西 50m, 南 50m, 北 100m, 標準的使用 低層住宅地. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 +3.0, +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 5,350 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は竹富島を中心とする離島集落であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、自己使用を目的とした取引がほとんどで... (8) 公称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/㎡), 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, 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: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,070 円/㎡, 価格変動形成要因, (一般的要因) 観光産業は町の主要産業の一つであり、好調な観光産業の経済効果が、一定程度及んでいる。 (地域要因) 好調な観光産業に伴い、水資源不足への懸念、入域観光客数の制限案等、様々な懸念も出始めている。 (個別的要因) 三方路で、採光や風通しが良く、市場性に優れる。個別的要因に変動はない。