

鑑定評価書（令和 3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 あい総合研究所. Row 1: 与那国(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,600 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, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 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, 八重山郡与那国町字与那国祖納19番, 地積(㎡) 411, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東180m, 西80m, 南50m, 北20m, 標準的使用, 低層住宅地. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用とほぼ同じ低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 二方路, +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 11,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は町内に亘る住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 一般住宅、飲食店舗等が混在する地域に属しており、自己所有住宅が主で、賃貸市場が成立していないものと判断した. (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) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討, 11,700 円/㎡, 変動率, 年間 -0.9%, 半年間 %

鑑定評価書（令和 3 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	あい総合研究所
与那国(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志 印

鑑定評価額	1,260,000 円	1㎡当たりの価格	4,780 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 20 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	八重山郡与那国町字与那国久部良4022番21外				地積 (㎡)	263	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		
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 RC 2	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	南西12 m 県道、背面道	水道、下水	久部良港停180 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、			規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 12 m 県道	交通施設	久部良停南東方180 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が多い中、民宿や空地が一部介在。地域成熟度はやや低位。新築や建替、敷地集約化、用途変更等は見られない。有形的利用が進むような特段の要因は認め難く、地域は今後概ね現状を維持し推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(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	4,780 円/㎡		二方路		+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		高低差		-2.0	
	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	同一需給圏は町内に亘る住宅地域。特に町西部に位置する久部良エリアとの代替競争関係が強い。地縁的選好性が強く働き、需要者は地元居住の一次取得者が中心。需要は地元の居住目的が元々底堅く、加えて近年の島内建築単価高騰により、値頃な地価水準である当エリアへの需要はやや強まっている。需給の中心となる価格帯については取引数が少ないため見出し難い。なおコロナ禍による今後の島内経済や土地需要、土地価格変動等への影響には留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地縁的選好性が強く自己所有住宅が主である地域で、賃貸市場は成立していないと判断した為、収益還元法は非適用とした。比準価格は、やや事例採用件数が少ないが地縁的選好性も考量の上、典型的需要者の観点である居住の快適性等に留意して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	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 4,750 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	昨年の町内不動産取引面積、件数は共に一昨年と同程度でコロナ禍の影響は限定的。今年は好調で第一四半期件数が過去4年間で最多に。		
	- 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〕	コロナ禍による輸送費上昇に伴い島内建築費の上昇が継続している。結果、地価水準が値頃エリア内の中古物件への選好性は依然高い。	
変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕	二方路、高低差有りで、選好性への影響はやや認められるも競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			