

鑑定評価書（令和 4 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
竹富(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	2,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,840 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 6 月 30 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	八重山郡竹富町字西表干立 9 5 3 番 2				地積 (m ²)	294	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 : 1.5	住宅 R C 1	農家住宅等のほか空地も介在する閑静な農家集落地域	北西3.7 m 町道、北東側道	水道	干立停100 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	西表島の北西端部集落	街路	基準方位北 3.7 m 町道	交通施設	干立停北西方100 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	伝統的な神事の残る閑静な既存集落であり、地域環境に変動はなく今後とも現状を維持するものと見込まれる。観光産業の影響の小さい集落で需給動向は安定しており、地価は横ばい傾向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 0.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,840 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、島内北部を中心とした既成住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者が中心であるが県外からの移住者等も僅かに見られる。海岸に近接するが観光施設等は少なく需給動向は比較的安定している。市場の中心価格帯は、事情を含む取引も多く見出し難いが、概ね土地 3 0 0 m ² で総額 2 5 0 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、周辺類似地域の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、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] / 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 7,840 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。当町の人口は横ばい傾向にある。			
	- 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 公示価格 円 / m ²				〔地域 要因〕	地縁の関係で形成された旧態依然とした住宅地域であり、町内居住者による取引が中心で、需給動向は安定的に推移。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的 要因〕		角地による利便性は優るが、同一画地も多く市場競争力は普通である。個別的要因に変動はない。		

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
竹富(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	3,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 6 月 30 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 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	八重山郡竹富町字小浜村内 7 7 番				地積 (m ²)	593	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 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅の多く建ち並び農家集落地域	南西 5 m 県道、三方路	水道	小浜港 1.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 230 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	西表島東方の離島	街路	標準方位北 5 m 県道	交通施設	小浜港南西方 1.5 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 三方路	+2.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,200 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、島内を中心とした既存住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、地縁的關係を有する島内居住者が中心であるが県外からの移住者等も僅かに見られる。既成集落においては取引は少ないが地縁者以外の取引は高値傾向にある。市場の中心価格帯は、事情を含む取引も多く見出し難いが、概ね土地 6 0 0 m ² で総額 4 0 0 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、近隣及び周辺類似地域の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、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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	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 / m ²)	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	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	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 / m ²)	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	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		4,900 円 / m ²		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 〕	県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。当町の人口は横ばい傾向にある。		
	- 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						地縁的關係で形成された旧態依然とした住宅地域であり、町内居住者による取引が中心であり、地縁者以外では高値取引が散見される。		
	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地番号	公示価格	円 / m ²			適正規模の三方路画地であり、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。		
変動率	年間	+6.1 %	半年間	%					

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
竹富(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	6,730,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 6月 30日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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(その他)	
	1.2:1	住宅 RC 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		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 270 m、南 20 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	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	西表島の南東高台部で大原港に近い集落	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 規制
	地域要因の将来予測	西表島東部の既存集落であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。大原港に近接した南風見地区においては取引が見られる等需要は強く、地価は強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	+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	9,500 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、島内を中心とした既成住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、地縁的關係を有する島内居住者が中心であるが県外からの移住者等も僅かに見られる。取引は港が所在する集落に多く見られ、近隣地域は大原港に比較的近く、その利便性から市場優位性は高い。市場の中心価格帯は事情を含む取引も多く見出し難いが、概ね土地 600 ㎡で総額 600 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、周辺類似地域の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、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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 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	対象基準地の規準価格(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 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 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 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 9,300 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔一般的 要因〕	県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。当町の人口は横ばい傾向にある。			
	- 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 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	地縁的關係で形成された旧態依然とした住宅地域であり、町内居住者による取引が中心であり、地縁者以外では高値取引が散見される。		
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %	〔個別的 要因〕		適正規模の三方路画地であり、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。		

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
竹富(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	3,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 6 月 30 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 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	八重山郡竹富町字竹富東屋敷 4 5 9 番				地積 (m ²)	531	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現況	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 : 1.2	住宅 W 1	農家住宅及び民宿等の混在する地域	南 4 m 未舗装町道、三方路	水道、下水	竹富東港 1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 70 m、北 180 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	竹富島伝統的建造物群保存地区 石垣島南西方の離島	街路	基準方位北 4 m 町道	交通施設	竹富東港南西方 1 km	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	竹富島中央に位置する赤瓦屋根の民家に観光客向け店舗や民宿等が多く見られる集落であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。後記島内取引慣習により供給は少なく地価は強含みで推移するものと予測される。							
(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	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 円 / m ²			三方路	+2.0		
	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、島内を中心とした既成住宅地域を類似地域とする圏域。需要者の中心は、地縁的關係を有する島内居住者が殆どである。観光地として人気の島で需要は高いが「竹富島憲章」による島民外への土地取引の制約などにより取引は僅かである。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで取引事情が異なるため見出し難い。								
(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、近隣及び周辺類似地域の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、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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	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 / m ²)	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 / 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / 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 5,500 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	〔 一 般 的 〕 県内景気は、新型コロナ禍の影響による観光関連、個人消費、雇用情勢は持ち直しの動きが見られる。当町の人口は横ばい傾向にある。			
	- 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 - 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 〕 不動産取引は上述した島内の取引慣習により地縁者による取引が中心であるが、地縁者以外では高値取引が散見される。			
	変動率	年間	+5.5 %	半年間	%	〔 個 別 的 〕 適正規模の三方路画地であり、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。			