

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
渡嘉敷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	4,010,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	島尻郡渡嘉敷村字阿波連前兼久原 1 4 4 番				地積 (㎡)	340	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 R C 1	一般住宅のほか住宅兼民宿が多く見られる住宅地域	南西4 m 村道、三方路	水道、下水	渡嘉敷港4.7 km		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 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 20 m、奥行 約 17 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形						
	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 4 m村道	交通施設	渡嘉敷港 南西方 4.7 km	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	離島の既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。観光産業の影響を受ける地域であり、新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。						
(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	+1.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 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	同一需給圏は渡嘉敷村及び座間味村内の既成住宅地域全域。需要者は県内外の移住者若しくはUターン者が中心。ホテル、民宿等の需要も認められる。土地取引件数は年 10 件程度で、その多くが公共用地取得に伴う取引である。土地取引が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は難しいが、地元精通者の意見等を参考にし、土地は 3 5 0 ㎡で 4 0 0 万円程度の物件が需要の中心と判断した。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内は村営住宅が散見される程度で、民間のアパート経営に係る第三者賃貸需要はまだまだ未成熟であることから収益価格は求めえなかった。比準価格については、取引件数が少なくやむを得ず公共の事例、取引時点の古い事例も採用せざるを得なかったものの、慎重かつ適正に補正を行った。従って、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	渡嘉敷(県) - 2	[100.0]	100	100	[103.0]	11,600		
	前年指定基準地の価格 12,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	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 11,800 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕	村内の人口、世帯数はともに横ばい傾向、コロナウイルスによる観光客の減少による影響を受け、県内景気は縮小傾向で推移している。			
	- 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 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	観光客の影響を受ける地域であり、入域観光客数の大幅減少により地価は前半上昇し後半下落傾向にある。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、地価下落傾向だが総額が低く、価格は安定している。		

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 平良不動産鑑定事務所
渡嘉敷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 平良 修 印

鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	12,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	島尻郡渡嘉敷村字渡嘉敷東原 1 7 6 番				地積 (㎡)	476	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	住宅 RC 1	農家及び一般住宅のほか公共施設等が見られる住宅地域	北東4 m 村道	水道	渡嘉敷港400 m				
(2)近隣地域	範囲	東 350 m、西 250 m、南 100 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 22 m、奥行 約 22 m、			規模	480 ㎡程度、形状 正方形				
	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 4 m村道	交通施設	渡嘉敷港西方 400 m	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	離島の既成住宅地域で、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。観光産業の影響の少ない既存集落地域であるが、新型コロナウイルスの影響で土地需要の先行き不透明感が急速に高まっている。								
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200 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	同一需給圏は渡嘉敷村及び座間味村内の既成住宅地域全域。需要者は県内外の移住者若しくはUターン者が中心。ホテル、民宿等の需要も認められる。土地取引件数は年 10 件程度で、その多くが公共用地取得に伴う取引である。土地取引が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は難しいが、地元精通者の意見等を参考にし、土地は 4 5 0 ㎡で 5 5 0 万円程度の物件が需要の中心と判断した。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内は村営住宅が散見される程度で、民間のアパート経営に係る第三者賃貸需要はいまだ未成熟であることから収益価格は求めえなかった。比準価格については、取引件数が少なくやむを得ず公共の事例、取引時点の古い事例も採用せざるを得なかったものの、慎重かつ適正に補正を行った。従って、比準価格を採用し、他の沖縄県地価調査価格との均衡にも十分に留意して、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 []	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/㎡)	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 []	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 12,200 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔一般的 要因〕	村内の人口、世帯数はともに横ばい傾向、コロナウイルスによる観光客の減少による影響を受け、県内景気は縮小傾向で推移している。			〔地域 要因〕	観光産業の影響の少ない既存集落地域であり、コロナウイルスの地価への影響は限定的である。地価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/㎡				〔個別的 要因〕	代替・競争関係にある他の不動産と比較した個別的要因の優劣、競争力は同程度で、価格は安定している。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							