

鑑定評価書（令和 2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, 4,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,700 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 2年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

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, 八重山郡与那国町与那国祖納19番, 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: 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. (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, 原価法, 開発法. (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、賃貸市場が未成立と判断した為、収益還元法は非適用とした. (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. (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地格の等前か, 11,900 円/㎡, 変動率, 年間, 半年間.

# 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	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	1,250,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,750 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 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 17 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	八重山郡与那国町与那国久部良 4 0 2 2 番 2 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	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	都計外	
	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	(その他)	
(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 m <sup>2</sup> 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 1 2 m 県道	交通施設	久部良停南東方 180 m	法令 都計外 規制
(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	4,750 円 / m <sup>2</sup>		二方路		+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>		高低差		-2.0	
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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。需要は地元の底堅い居住目的が主で、近年自衛隊移転や観光客増加の他、建築単価の高騰により、値頃当エリアへの需要はやや強まっていた。地価水準は取引数が少ないため見出し難い。なおコロナ禍で島内観光客は激減しており、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、賃貸市場が未成立と判断した為、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 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup> )	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 4,610 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕	好調な八重山観光客数はコロナ禍により 2 月以降減少し、4 月以降は激減。価格への顕在化は市場により程度が異なるが今後予測される。		
	- 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 <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	値頃エリアでの中古物件への選好性が高まり地価水準は上昇傾向だったが、コロナ禍以降島内 3 次産業は多大な影響を受け下落基調に。	
変動率		年間 +3.0 %	半年間 %	〔 個別的 要因 〕	二方路、高低差有り、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。			