

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社田村総合鑑定事務所 |
| 渡嘉敷(県) - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 喜久里 操 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,810,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 11,200 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|-----------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 6 日 | (6) 路線価 | [平成30年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 6 月 27 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 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 | 島尻郡渡嘉敷村字阿波連前兼久原 1 4 4 番 | | | | 地積 (m ²) | 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 | |
| | 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 | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 120 m、西 180 m、南 100 m、北 150 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 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 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 |
| (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 | 11,200 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、渡嘉敷村内の住宅地域と判断した。需要者は、島内に居住する個人が中心であるが、一部に島外からの転入者も見られる。地縁的選好性の強い離島圏固有の地域的特性により、土地取引は少なく、又、成立した取引事例も特殊な事情を含むものも多いため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益価格は試算せず、本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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 ²) | 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 / 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 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] | 11,200 | | |
| (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 11,200 円 / m ² | | 価格変動形状要因の | (一般的要因) | 村内の不動産市況は低迷が続いているものの、観光関連、個人消費等が堅調に推移しており、県内景況は拡大している。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | (地域要因) | 当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。 | | | |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | | | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | |

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社田村総合鑑定事務所 |
| 渡嘉敷(県) - 2 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 喜久里 操 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,760,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 12,100 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|-----------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 6 日 | (6) 路線価 | [平成30年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 6 月 27 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 | 島尻郡渡嘉敷村字渡嘉敷東原 1 7 6 番 | | | | 地積 (m ²) | 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 18 m、奥行 約 22 m、規模 400 m 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 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 | 近隣地域は、既成住宅地域で、今後も現状の住環境を維持していくものと予測される。地価は、地縁性が強い離島圏であることを反映し、ほぼ横ばい傾向で推移していくものと予測する。 | | | | | | |
| (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 | 12,100 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、渡嘉敷村内の住宅地域と判断した。需要者は、島内に居住する個人が中心であるが、一部に島外からの転入者も見られる。地縁的選好性の強い離島圏固有の地域的特性により、土地取引は少なく、又、成立した取引事例も特殊な事情を含むものも多いため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益価格は試算せず、本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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 | 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 / m ²) | 内 街路 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 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 12,100 円 / m ² | | 価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の | (一般的要因) | 村内の不動産市況は低迷が続いているものの、観光関連、個人消費等が堅調に推移しており、県内景況は拡大している。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | (地域要因) | 当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。 | | | |
| | 変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | |