

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
竹富（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	2,240,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,610 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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	①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953番2					②地積 (m <sup>2</sup> )	294	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 14 m、規模 280 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 3.7 m 町道	交通施設	干立停 南西方 320 m	法令規制	都計外
(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	7,610 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	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	同一需給圏を西表島を中心とする町内の住宅地域と判断した。需要者は居住を目的とした島内の家族世帯のほか、自然環境に魅かれて県外から移住する個人等も見られる。成約事例は、島内の親族・知人間での相対取引や、多大な資金調達力を有する県外個人の即時買い付け等、何らかの事情を有する取引が多く、明確な取引相場は見出し難い。一般的には、約300m <sup>2</sup> で200万円強の更地が需要の中心とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用を目的とした取引がほとんどで、賃貸用建物は公営住宅等にほぼ限定され、賃貸市場の熟成度は極めて低いため、収益還元法は適用しなかった。従って、代替性を有する取引事例との比較によって求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準化環境画地行政その他	
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準化環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			地街路 域交通 要環境 因行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,300 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動形成要因	④ 一般的要因	⑤ 地域要因	⑥ 個別的要因	⑦ 内訳		
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>								
② 変動率		年間 +4.2 %	半年間 %	観光産業は町の主要産業の一つであり、好調な観光産業の経済効果が、一定程度及んでいる。					
				集落外からの移住者が徐々に増え、移住する上での心理的な障壁は薄れつつある。					
				角地で日照や通風にやや優れる。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	株式会社はまもと不動産鑑定
竹富（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	2,690,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,530 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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	①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77番					②地積 (m <sup>2</sup> )	593	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5 m 県道	交通施設	小浜港 南西方 1.5 km	法令規制	都計外	
(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 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	4,530 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	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	同一需給圏は小浜島を中心とする町内の住宅地域一円。需要者は島内に地縁や血縁がある個人世帯が主であるが、島外からの需要も散見される。公共取引以外の民間取引は少なく、成約する事例も売り急ぎや買い込み等の事情を含んだ関係者間取引や、多大な資金調達力を持つ島外からの即時買い付け等が多く、明確な取引相場は見出し難い。一般的には、古家付の600m <sup>2</sup> で300万円程度の物件が需要の中心と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、居住用住宅の取得を目的とした取引がほとんどで、賃貸用建物等は公営住宅等に限定され、賃貸市場の熟成度は極めて低いため、収益還元法は適用しなかった。従って、一定の代替性を有する取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,490 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕 観光産業は町の主要産業の一つであり、好調な観光産業の経済効果が、一定程度及んでいる。						
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>			〔地域要因〕 島外からの移住者は集落外のリゾート分譲地に集中しており、近隣地域の地域要因に大きな変動はない。						
②変動率		年間 +0.9 %	半年間 %	〔個別的要因〕 三方路で、採光や風通しが良く、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	株式会社はまもと不動産鑑定
竹富（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	6,340,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,950 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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	①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29番3					②地積 (m <sup>2</sup> )	708	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東 60 m、西 270 m、南 20 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 24 m、規模 720 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北 4.5 m 町道	交通施設	大富停 北東方 230 m	法令規制	都計外
(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 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	8,950 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	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	同一需給圏を西表島を中心とする町内の住宅地域と判断した。需要者は住宅取得を目的とした島内の家族世帯が中心であるが、自然環境に魅かれて県外から移住する個人等も多い。成約事例は、島内の親族・知人間での相対取引や、多大な資金調達力を有する県外個人からの即時買い付け等、何らかの事情を有する取引が多く、明確な取引相場は見出し難い。一般的には、約700m <sup>2</sup> で600万円程度の更地が需要の中心とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用を目的とした取引がほとんどで、賃貸用建物がほとんど見受けられず、賃貸市場の成熟の程度が極めて低いため、収益還元法を適用しなかった。従って、代替性を有する取引事例との比較によって求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			地 域 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			地 域 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,610 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動形状形成要因	④ 一般的要因	⑤ 地域要因	⑥ 個別的要因	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>								観光産業は町の主要産業の一つであり、好調な観光産業の経済効果が、一定程度及んでいる。
② 変動率		年間 +3.9 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
竹富（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅 印

鑑定評価額	2,690,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,070 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 5 月 30 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	①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459番				②地積 (m <sup>2</sup> )	531	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 W1	農家住宅及び民宿等の混在する地域	南4m未舗装町道、三方路	水道、下水	竹富東港1km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 50m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	伝統的街並みが保存された地域	街路	基準方位北4m町道	交通施設	竹富東港南西方1km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	竹富島中央部の集落内に位置し、好調な観光産業に後押しされて、小規模な飲食店、民宿等の利用も見られる。不動産の引き合いは潜在的に強いが、自治組織による不動産取引の制限があり、動きは慎重である。														
(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	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	5,070 円/m <sup>2</sup>		収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>		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	同一需給圏は竹富島を中心とする離島集落であり、需要者は自己居住用の不動産取得を目的とした島内居住者や地縁者が中心である。島外からの需要は強いが、島内の共同体意識が強く、島憲章による取引制限等もあって、島外の需要者はなかなか成約に至っていないのが現状である。不動産流通の情報が行き渡らないため地価水準の明確な相場観は形成されていない。需要の中心となる価格帯は土地総額で300万円程度と思われる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用を目的とした取引がほとんどで、賃貸用建物はほとんど認められず、賃貸市場の成熟度が極めて低い。収益還元法は適用しなかった。従って、代替性を有する取引事例との比較によって求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公規価示標準価格と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他					
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100											
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他					
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100											
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,850 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動形成要因	(一般的要因) 観光産業は町の主要産業の一つであり、好調な観光産業の経済効果が、一定程度及んでいる。 (地域要因) 好調な観光産業に伴い、水資源不足への懸念、入域観光客数の制限案等、様々な懸念も出始めている。 (個別的要因) 三方路で、採光や風通しが良く、市場性に優れる。個別的要因に変動はない。												
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	公示価格 円/m <sup>2</sup>														
	② 変動率	年間 +4.5 %	半年間 %													