

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
渡嘉敷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	4,180,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	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 (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 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 17 m、規模 340 m ² 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	一般住宅等を中心とする既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。観光関連産業の土地需要は堅調であるが、取引慣行から供給は低位。拡大基調が継続する観光を背景に地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(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 +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	12,300 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、渡嘉敷村及び隣接する座間味村内の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は村内居住者や地縁・血縁者のほか、移住者、村外事業者も見られる。供給に限られ、地域社会維持の観点から地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。海岸近く等の観光関連需要、規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり 4 万円 ~ 6 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格 (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	渡嘉敷(県) - 2	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 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	12,500 円 / m ²	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [106.7]	[103.0] 100	12,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +10.0 0.0 -3.0 0.0
(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		価格変動 形状 形成 要因		一般的な要因 村の人口は減少傾向が継続、宅地供給及び取引件数は少ないが、相対的な宅地需要は堅調である。	地域要因 地域要因に特段の変動はない。既存集落に存するが観光関連事業に基づく需要も底堅い。村内の取引慣行の影響などから供給は少ない。	個別的要因 個別的要因に変動はない。		
	- 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								
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
渡嘉敷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉

鑑定評価額	6,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	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	
	1 : 1	住宅 R C 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	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 22 m、規模 480 m ² 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 土砂災害警戒区域 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅等を中心とする既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。観光業の影響は相対的に小さいものの、供給が限定的な中で拡大基調が継続する観光を背景に、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 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、渡嘉敷村及び隣接する座間味村内の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は村内居住者や地縁・血縁者のほか、移住者、村外事業者も見られる。供給に限られ、地域社会維持の観点から地縁・血縁者中心の取引慣行が認められる。海岸近く等の観光関連需要、規模及び利用目的等によりばらつきが大きく、総額面の中心価格帯の把握が難しいが、基準地と同程度の規模、利用目的で坪当たり 4 万円 ~ 5 万円程度が需要の中心となる価格帯と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映し実証的である。一方、民間の賃貸住宅の市場性が未成熟である事から収益価格の試算は行わなかった。近隣地域は自己使用目的の需要が中心の地域で、需要者の意思決定にあたっては比準価格が重視されるものと判断される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、市場動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。							
(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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 交通 環境 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 交通 環境 画地 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 交通 環境 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 12,500 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	村の人口は減少傾向が継続、宅地供給及び取引件数は少ないが、相対的な宅地需要は堅調である。		
	- 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)	地域要因に特段の変動はない。既存集落に存するが、村内の取引慣行の影響などから供給は少なく、相対的需要は底堅い。		
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		