

鑑定評価書（令和 4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) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15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	八重山郡与那国町字与那国祖納 1 9 番					②地積 (㎡)	411	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 RC 1	一般住宅、飲食店舗等が混在する地域	南12 m 県道、背面道	水道、下水	祖納停120 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 80 m、南 50 m、北 20 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 17 m、奥行 約 26 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④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	祖納停西方120 m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が多い中、店舗等が一部介在。空地は無く、地域は概ね成熟。建替や敷地集約化、用途変更等は見られない。地域は今後、観光業等の状況により一定の商利用が混在しつつも概ね現状を維持し推移すると予測。							
(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	+3.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 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	同一需給圏は町内に亘る住宅地域。特に町内で都市機能が集積する祖納エリアとの代替競争関係が強い。地縁的選好性が働き、需要者は自用目的の町内居住者が中心。需要は地元の居住目的が主で底堅い。近時の観光客数回復に伴う事業目的的需要は現時点では認めがたい。需給の中心となる価格帯については取引数が少ないため見出し難いも土地のみ400㎡で460万円前後。なお現在、町では役場の建替、移転を検討しており、その動向については留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己所有住宅が主で、賃貸市場が成立していないものと判断した為、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く、多様な類型の事例に基づいているが、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) 公規価示標準価格と格しをた	①□代表標準地 □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/㎡)	⑦内訳	地 街路 域 交通 要 環境 因 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化 環境 補正 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/㎡)	⑦内訳	地 街路 域 交通 要 環境 因 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化 環境 補正 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 ■継続 □新規 前年標準価格 11,600 円/㎡		③ 価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕	入域観光客数はR3. 12月以降、前年比で10~20%増と回復傾向に。但し島内大型ホテルは依然休業中とその影響が懸念される。				
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	コロナ禍により多大な影響を受けた島内3次産業は、観光客数の回復により、業況が改善しつつある。地価も下げ止まりつつある。			
②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		二方路で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。			

鑑定評価書（令和 4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） - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,790 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格価と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.