

鑑定評価書（令和 5 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 国土鑑定センター
与那国(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	4,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 12 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	八重山郡与那国町字与那国祖納 1 9 番				地積 (m ²)	411	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 : 1.5	住宅 R C 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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 80 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 24 m、			規模	400 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 1 2 m 県道	交通施設	祖納停西方120 m 法令 都計外 規制	
(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 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 / 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、島内全域における農家住宅及び既成住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者が中心であり、島外需要者は少ない。入域観光客数は回復傾向にあるが、大型ホテルの休業等、宿泊施設不足もあり観光関連事業は低調で地価は概ね横ばい傾向で推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく見出し難いが、土地 4 0 0 m ² 程度で総額 4 6 0 万円前後（土地のみ）である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域及び周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである。一方、アパート等の賃貸物件は少なく適正な賃料水準の把握が困難なため、収益価格の試算は見送った。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、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 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 []	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
	前年指定基準地の価格	[] 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		11,600 円 / m ²		価格変動 形状形成 要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	県内景気は、新型コロナ禍から回復傾向にある。当町の人口は概ね横ばい傾向で推移している。 島内の中心的集落で、地縁の関係による取引が中心であり、積極的な需要はなく、地価は安定的に推移している。 県道沿いの適正規模の二方路画地であり、市場競争力はやや優る。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						
	公示価格	円 / m ²						
変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 5 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 国土鑑定センター
与那国(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹

鑑定評価額	1,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 12 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	八重山郡与那国町字与那国久部良4022番21外				地積 (m ²)	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 ² 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 12 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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路 高低差	+1.0 +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	4,800 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、島内全域における農家住宅及び既成住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者が中心であり、島外需要者は少ない。入域観光客数は回復傾向にあるが、大型ホテルの休業等、宿泊施設不足もあり観光関連事業は低調で地価は概ね横ばい傾向で推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく、規模がまちまちで取引事情が異なるため、見出し難い。							
(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、近隣地域に適切な事例がなく周辺類似地域内の信頼性の高い事例より求められたものである。一方、アパ - ト等の賃貸物件は少なく適正な賃料水準の把握が困難なため、収益価格の試算は見送った。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、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	[] 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
	前年指定基準地の価格	[] 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 4,790 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的 要因)	県内景気は、新型コロナ禍から回復傾向にある。当町の人口は概ね横ばい傾向で推移している。			
	- 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)	島内の中心的集落で、地縁の関係による取引が中心であり、積極的な需要はないが、周辺で自衛隊関連施設(宿舎)の建設が見られる。			
変動率 年間 +0.2 % 半年間 %				(個別的 要因)	高低差の有る二方路画地であり、最有効使用との関連においても適正配置が可能であり、競争力は総じて普通である。			