前か

②変動率 年間

## 鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30 年 7 月 9 日提出

													竹富	](県)	- 1	宅地-1			
	基準地番号		提出先	i	所属分科会名	名 業者名 <b>株式会社はま</b>					: 不重								
竹富(県) - 1 沖縄				沖	<b></b> 中縄	日	氏名 7			下動産鑑定士			л У		印				
鑑定評価額					2, 24	0,000 円	0,000 円 1 ㎡当たりの価格							7,610 円/r					
1 基	基本的事項																		
(1)	価格時点	平成 30 年	<b>► 7</b> 月	1日	(4)鑑定評	価日	平成 3	0 年	7月	2 日	(6)	[ ]	<b>严成30</b> 年	1月]		円/m²			
(2)	実地調査日	平成 30 年	= <b>5</b> ∃ 3	·Λ □	(5)価格の	<b>番</b> 粨	正常価	妆			路線		線価又は			1.1 倍			
(2)	大地侧耳 口	十八 30 年	- <b>Э</b> Л 3	Ю Н	(3)間倍ツ	里炽	北市川	1117			価		倍率種別	ij					
	鑑定評価の条件	更地として		益価															
	鑑定評価額の決																		
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等	' '-	重山郡竹富	雷町字	西表干立95	53番2					②址 (m		(	294	⑨法令上	の規制等			
準地	③形状	④敷地 <i>σ</i> 況	利用の現	⑤ 況	別辺の土地の	利用の状	⑥接面道路の状		犬況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設 と 接近の状況			サとの	との 都計外				
	1 : 1.5	住宅 R C 1			ば住宅等のほか ではいる ではいる ではいる ではない。 では、これでは、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	と まま と と と と と と と と と と と と と と と と と	北西3.7 町道、 北東側道				干立	立停320 m			(その他)				
(2) 近	①範囲	1	m、西								住宅								
隣 -	③標準的画地の形		間口約	J 2	20 m、 奥行	f 約	14 m.	規模			280 ı	nf程/	<b>芰</b> 、	_	まぼ長方用	<u> </u>			
地	④地域的特性	特記 特	にない			街   基準:	万位北 7 m町道		父进	干立(   南西	方			法令	都計外				
域		事項				路			施設	施設   320 m		n			規制				
	⑤地域要因の将 来予測				内は好調な額の引き合い。			されて	、県	:外から	の移	住者	や小規模	莫な飲	食店、民宿	<b>富等の利用</b>			
(3) 占	最有効使用の判定	低層住宅	言地							対象基準 の個別的		方位 角地	<u> </u>			0. 0 +1. 0			
(5)能	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準値		7	. 610 F	9/m²		因	,,,	<b>声</b> 地							
	の適用	収益還元		収益値				9/ m²	1										
		原価法		積算値	 西格		/ F	9/m²											
		開発法		開発法	 去による価格		円/m²												
(6) ī	市場の特性	環境に魁 達力を有	かれて県 「する県外	外から 個人σ	『心とする町』 の移住する個』 の即時買い付し の万円強の更も	人等も見ら け等、何ら	れる。 かの事	ず約事値 青を有る	例は、 する耳	島内の	)親族	• 知	人間での	)相対耳	対引や、多	大な資金調			
t.	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	極めて低	は、自己 いため、 鑑定評価	収益遗	目的としたI 記元法は適用 R定した。	取引がほと しなかった	:んどで、 :。従っ <sup>-</sup>	賃貸月 て、代	用建物 替性で	物は公営 を有する	住宅 取引	等に 事例	ほぼ限定  との比較	され、 によっ	賃貸市場 って求めた	の熟成度は 比準価格を			
(8)	①□代表標準均	也 □標準:		時点	③標準化	④地域要				基準地			街路		地 街				
公規 示準		摩準地番号		修正	補正	因の比 較	要因 比較			準価格 / m²)		準 '匕	交通 環境		域 交通 環境				
一価と					100	100	-	,					<sup>块児 画地</sup>		因 行				
格し		ш	, <sub>2</sub>   L	]		100	[	_			Ī		行政		その	'也			
をた		円/		100	[ ]	[ ]	100				0 1		の他						
(9) 指か	①指定基準地看	首号		②時点 修正   8   3   8   8		④地域要 因の比				基準地 準価格			街路 交通		地街域交通				
定ら			-			較	比較		(円/	/m²)			環境		要環				
基の		生地の価格	Г	]	100	100	ſ	1					画地		因 行				
準検 地討		前年指定基準地の価格 円/㎡				[ ]	100	-			]		行政・の他		その作	也			
(10)	①-1対象基準は	3 (# 7/5	3 (一般的) 観光産業は町の主要産業の一つ							その他     一つであり、好調な観光産業の経済効果が									
対年象標基準	前年標準価格 の ①-2基準地が 検 である場合の検	村	7, 300 表標準地等		地点) 格動形状	要地要因	集落		5の移			に増え	え、移住す	トる上で	での心理的	な障壁は薄			
準価 地格	十冊 沙供 Lib Aび 口	」標準地		成況	、安 囚	, 40.	ه رد -	- 0											
地俗の等	八二年校	安					個別的   角地で日照や通風にやや優れる。個別的要因							医因に変	国に変動はない。				
計み	、 の亦動家 年間	л тио	0/ 半年間	1	要 因 /														

% O

+4.2 % 半年間

## 鑑定評価書 (平成 30年地価調査)

平成 30 年 7 月 9 日提出 竹宮(県) - 2 宅地-1

														竹畜	[ (県)	<u> </u>		毛地-l	
	基準地番号		提出先		所属分科	会名	業	者名	株式会	会社に	ままもと	: 不動	力産銀	監定					
竹富(県) - 2 沖縄				県 沖縄			氏	:名	不動産鑑定士			濱π	<b>元</b>	л Х				印	
鑑定	評価額		2,690,000 円 1 ㎡当たりの価格												4	, 530	円/m²		
1 1	基本的事項																		
(1)	価格時点	平成 30 年	手 <b>7</b> 月	1 日	(4)鑑定	評価日		平成(	 30 年	7月	2 ⊟	(6)	[ 픽	成30年	1月]			円/m²	
(0)	字业: 111 本口	ਜ਼ <del>ਹੈ</del> 20 <i>ਵ</i>	■ 5月3	Λ Π	(三)/正抄	の番類		正常個	C+4			路線	路絲	泉価又は	倍率			1.1 倍	
(2)	実地調査日	平成 30 年	下 5月 3	0 🗆	(5)価格	が埋類		止吊仰	竹合			価		倍率種別	IJ				
(3)	鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評	価															
2	鑑定評価額の決	定の理由の	の要旨																
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等	' '-	重山郡竹富	町字	小浜村内	77番						②址 (mi		(	<b>593</b>	⑨法令.	上の規	見制等	
準地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤ 院 況	別辺の土地	の利用の	の状(	⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況						文通施設 )状況	受との	都計外			
	1:1.5	住宅 W 1	11h 1-th			家住宅の多い農村集落「減			l	水道	小浜港1.5 km			(その他		也)			
							3	三方路											
(2)	①範囲	東 100	m、西	<b>60</b> m	n、南 1	50 m 、	北 1	00 m	2標準的	的使用	∄低層	住宅:	地						
近隣	③標準的画地の形	状等	間口 約	2	20 m、 』	奥行 糸	J	30 m,	規模	į		600 m²程度、			形状	長方形			
地	④地域的特性	特記 特	になし			街	基準2 5 m l	方位北 ⊒道		交通	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・				法令	都計外			
域		事項 :				路	01117	K.Z		施設	1 5 1				規制				
⑤地域要因の将 水浜島中央に位置し、低層住宅地域として熟成している。地域要因に格別の変動はない。住宅需要はそれ パー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・											ほど強								
(3) ៛	最有効使用の判定	低層住名	<b>官地</b>										準地 方位 的要 三方路						
	監定評価の手法	取引事例	削比較法	比準信	準価格 4,530 円/n					因 因									
0	)適用	収益還元	法	収益値	西格			/	円/m²										
		原価法		積算值					円/m²										
(0) -	- II - II II	開発法		去による個	こよる価格 / 円/㎡ │ ひとする町内の住宅地域一円。需要者は						L 63 LL	<b></b>	<b>ルシナフル</b>	3 1 TIT #	+ 18	+ 7 1			
(6) r	市場の特性	からの需 係者間取	「圏は小浜」 『要も散見 な引や、多) 『の600	される 大な資	。公共取 ₹金調達力	引以外の を持つ。	の民間 島外か	取引はら	少なく、 時買い(	,成紀 付け	約する事 等が多く	■例も	売り	急ぎや買	い進∂	ょ等の事	情をき	含んだ関	
ŧ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	成度は極	成は、居住 極めて低い 鑑定評価	ため、	収益還元														
(8)	① □代表標準均		地 ②	時点	3標準	化 ④坩	也域要	⑤個別	的 65	対象	基準地	⑦ t	票	街路		地 往	<b></b> 野路		
	価 標準地番号			修正	補正		団の比	要因比較	<b>の</b>		準価格 / ㎡)	内	售	交通		域 2	を通		
示準 価と	格		_							(1 4)				環境 画地			環境 亍政		
格し	公示価格			]	100	_ 10	00	[	_]					行政		1	り他		
をた		円/		.00	[	] [	]	100					そ	の他					
(9) 指か	①指定基準地看	番号		時点 修正	③標準補正		也域要 引の比	⑤個別 要因			基準地 準価格		-	街路 交通			財路 を通		
担が定ら			_		1113-22	車		比較			/ m²)			環境			と囲 環境		
基の	前任指定其法	 集地の価格	Г	]	100	10	00	Г	1					画地			<b>亍政</b>		
準検 地討			I <del>-</del>	.00	-	]   [	]	100	_			Ī		行政 の他		その	り他		
(10)	①-1対象基準均	也の検討			3	/-	一般的	· 観:	光産業は	<b>ま町</b> の	 )主要産	 業の−		<u></u>	子調な勧	」 見光産業(	の経済	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
対年	ら ■継続 □新規 前年標準価格		4, 490	円/mi	。   価	変し					でいる。					,		177271414	
象標 基準	の ①-2 基準地が				地点)格	動状	也 域	、 島名	外からの	)移付	移住者は集落外のリゾート分譲地に集中しており、近隣								
準価	討 □代表標準地 [				I	況		1-15			大きな					. = •	•		
地格	八二年校			— 円/mi	要	/ 1	別的	) 三	方路で、	採出	と や風通	しが良	きく、	優る。個	固別的國	要因に変	動はな	ない。	
の等前か		目 +0.9			「		更 因	)											

前か

②変動率 年間 +3.9 % 半年間

## 鑑定評価書 (平成 30年地価調査)

平成 30 年 7月 9日提出

													竹富(県)	- 3	宅地-1		
	基準地番号		所属分科会名	名 業	者名	株式	会社(	ままも。	ヒ不動	産鑑定							
竹富(県) - 3 沖縄県				丼	<b>中縄</b>	Į.	氏名 <b>不動産鑑定士</b>			濱元	. 毅						
鑑定評価額					6, 34	0,000 円	l 1 m²	当たり	の価格	ŕ				8, 95	50 円/m²		
1 2	基本的事項	'										'					
(1)	価格時点	平成 30 年	手 <b>7</b> 月	1日	(4)鑑定評	価日	平成	30 年	<b>7</b> 月	2 日	(6) 路	[平成	30年1月]		円/m²		
(2)	実地調査日	平成 30 年	三 5月30	0 日	(5)価格の	 種類	正常	価格			線		又は倍率		1.1 倍		
` '					(б) ЩП	12/2	313	іш і і			価	倍	率種別				
	鑑定評価の条件		ての鑑定評	1曲													
	鑑定評価額の決定																
(1) 基準	①所在及び地番並 「住居表示」等	' '-	重山郡竹富	丁字	南風見仲屋鶇	数29番3	3				②址 (mi		)	708 ⑨法令上の規			
地	③形状	④敷地の況	利用の現	⑤ 院 況	別辺の土地の	利用の状	川用の状 ⑥接面道			⑦供給 処理施 設状況	接	要な交流 近の状況	通施設との 況				
	1. 2 : 1	住宅 .2:1 RC 2			住宅のほか3 る区画整然と 落地域	とした農	南4.5 町道、 三方路			水道	大富	'停230 m	(その他)				
(2)	①範囲	東 60	m、西	270 m	1、南 20	m、北	90 m ②標準的使			用低層	住宅:	地					
近隣	③標準的画地の形	状等	間口 約	3	30 m、 奥行	方 約	<b>24</b> m	、規	.模		<b>720</b> r	n²程度、	形状	形状 <b>長方形</b>			
地	④地域的特性	特記特	になし				方位北 5 m町		交通	大富(		法		令 都計外			
域		事項				路		~=	施設	230 r			規制	J			
	⑤地域要因の将 来予測				 内に位置し、 る。不動産(					れて、	県外	からの和	多住者や小	→ 規模な飲食	店、民宿		
(3)最有効使用の判定 <b>低層住宅地</b>						(4)対象											
(5)	 監定評価の手法	取引事例	比較法	比準備			3. 950	円/m <sup>²</sup>	2	の個別 因	刊安	三方路			+2. 0		
	の適用	収益還元		収益値			/	円/m <sup>2</sup>									
		原価法	;	積算値	<b>西格</b>		/	円/m²	_								
		開発法		開発法	去による価格		/ 円/m²										
(6) ī	市場の特性	あるが、な資金調	自然環境( 建力を有る	こ魅か する県	□心とする町  ○れて県外か 県外個人から ○ O ㎡で 6 0	ら移住する の即時買し	る個人等 い付け等	等も多し 等、何ら	<b>い</b> 。成 かの	約事例に 事情を有	t、島 gする	内の親加 取引が多	矢・知人間~	での相対取引	引や、多大		
	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	極めて但	は、自己( いため、」 鑑定評価額	<b>又益還</b>	目的とした! 還元法を適用 そ定した。	取引がほる しなかっ <i>†</i>	とんどう こ。従っ	で、賃貸 o て、代	間理 は替性	物がほと を有する	:んど 5取引	見受けら 事例との	られず、賃1 D比較によ <sup>・</sup>	貸市場の熟成 って求めたと	成の程度が 比準価格を		
(8) 公規 示準	格	世 □標準:		時点 修正	③標準化 補正	<ul><li>④地域男</li><li>因の比較</li></ul>		因の	の規	基準地 準価格 /㎡)	⑦ 村 內 江 イ	售 交通 比 環境	竟	地街路域交通	É		
価と格し	- ハボ価格		1	]	100	100	_ [	]				甫 画坛 E 行政		因 行政 その他			
をた		円/	/ m² 1	00	[ ]	[ ]	100	)				その作					
(9) 指か 定ら		番号		時点 修正	③標準化 補正	<ul><li>④地域男</li><li>因の比較</li></ul>	」 要	別的 億 因の 較	の比	基準地 準価格 /㎡)	⑦ th 注	售 交通 比 環境	竟	地 域 交 環 境	<u>Í</u>		
基の 準検 地計	前年指定基準 	準地の価格 円/	$m^2$ $\frac{[}{1}$	00	[ 100	100	- E	]				甫 画5 E 行頭 その他	汝	因 行政 その他			
(10) 対年	■継続 □新規 前年標準価格	他の検討	③ 価 変	価 変   、一定程度及んでいる。								観光産業の総	 圣済効果が				
象標 基準 地格	[の ①-2基準地が 検 である場合の検記 計 □代表標準地 [	村	8, 610 表標準地等 ${}^{\downarrow}$		同一地点 格動							:増えている。西表島東部への町役場移転が 転時期等は具体化していない。					
の等	/\ \ \— /\tau \dag{\pi}	H 12.0		円/mi		(個別的		方路で はない。	、採光	亡や風通	しが良	く、市場	場性に優れ	る。個別的要	是因に変動		

% の

## 鑑定評価書 (平成 30 年地価調査) 平成 30 年 7 月 9 日提出

			10.11.0			- NI	-1-6-6	- Iat	P A 41			AFL		(乐)	4	七地-1			
	基準地番号		提出先							株式会社はまもと不動産鑑定士									
竹富	子(県) — 4		沖縄県	沖	1縄	J	氏名			不動産鑑定士					印				
鑑定	評価額				2, 6	90, 000 F	1	m³当たり	)の価格	\$					5, (	070 円/m²			
1 2	基本的事項	ï																	
(1)	価格時点	平成 30 年	E <b>7</b> 月 1	日	(4)鑑定評	<b>萨</b> 価日	平	₽成 30 年	<b>月</b>	2 日	(6) 路	[平	成30年	1月]		円/m²			
(2)	実地調査日	平成 30 年	三 5月 30	) 目	(5)価格の	)種類	IE	三常価格			線価		個又は何			1.1 倍			
(9)	鑑定評価の条件	更地として	の郷史証	/ar:							ІЩ	1	音率種別	J					
				ІШ															
	鑑定評価額の決			m- 📥 /	し ウェ ヒル	⊕ Tip	1±		F01										
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		2四都们	叫子1	竹富東屋敷	459亩					②地 (mi			531	9法令上の規制等				
準地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤周 況	辺の土地の	利用の状	<u>6</u>	接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況	接	 要な 近の	交通施設 状況	きとの	都計外				
										放扒机									
	1 : 1.5	住宅 1:1.5 W 1			住宅及び民 る地域	宿等の混		m 輔装町道 方路	水道、下水	竹富	東港1	巷1 km		(その他	)				
(2)	①範囲	東 30	m、西	50 m	、南 50	) <sub>m、北</sub>	100	m ②標	準的使	 用 <b>【低層</b>	住宅	 住空地							
近	③標準的画地の形	1	間口約			<del>、                                  </del>		10	規模	1=47=	500 n			形状 :	 長方形				
隣 地	④地域的特性		寺記・伝統的街並みが保存			街基準			交通					法令 都計外					
域		<b>域</b>   事項				4m   路	町道	<u>1</u>	施設	¦南西; ¦1 km	万			規制	i I				
	⑤地域要因の将 来予測	竹富島中			 こ位置し、 在的に強い	 好調な観:			 押しさオ	って、小				宿等	ー の利用も§	 見られる。			
(3) 扫	最有効使用の判定	低層住宅	 E地						(4)	対象基	準地	 方位				+3. 0			
(E) &	監定評価の手法	<b>取</b> 司事/6	1114#47#	Ja WH± /⊤II	r + <del>/</del>	2	の個別	的要	三方	路			+2. 0						
	画を評価の子伝 D適用	取引事例比較法 比準何 収益還元法 収益份			又益価格			70 円/ 円/											
		原価法		責算価			/ 円/m² / 円/m²												
		開発法	F	開発法	とによる価格	各	円/	m²											
ī (6)	市場の特性	が中心で はなかな	ある。島タか成約にヨ	トから	の需要は強	いが、島の現代である。	内の る。	共同体意 不動産流	識が強通の情	く、島湯報が行き	章にき渡ら	よる耳 ないか	取引制限	等もも	あって、島	者や地縁者 外の需要者 場観は形成			
, , , <del>,</del>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	低いため		記法は	適用しなか											度が極めて 格を採用し			
(8) 公規 示準	.価 標準地番号	①□代表標準地 □標準 標準地番号		地 ②時点 修正		④地域9 因のb 較		)個別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 /㎡)	⑦ 核 内 訳 化	集 2			地街域交通要環境	通			
価と格し	公示価格		[	]	100	100	[	]			有		画地		因 行 その				
をた		円/	$m^2$	00	[ ]	[ ]	-	100					行政 の他		\ \tau_{\tau_1}	臣			
(9) 指か	①指定基準地積	番号		寺点 多正	③標準化 補正	④地域引 因の比 較		)個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 /㎡)	⑦ 根 内 ž		街路 交通		地街域交流				
定ら			_			#X	_	11年X	(1)	/ 111 /	訳(		環境 転出		要 環				
基の 準検	1 111年7月7日 長 7	前年指定基準地の価格			100	100	_ [	]			有工		画地 行政		因 行i				
地討	-	円/	m² 10	00	[ ]	[ ]		100				その	の他						
(10) 対象基準地	が が検 が検 一部規 前年標準価格 である表標準地 である表標準地 「一である表標準地」	共通地点(代表 対	③価格形成要	地地地		、一定 好調な	程度及人観光産業	んでいる	、水資	<b>資源不</b>				経済効果が 数の制限案					
の等前か	公示価格	<b>日 +4.5</b> 9		円/m²		要因		三方路 はない		光や風通	P風通しが良く、市場性に優れる。個別的要因に変動								