

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
竹富（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	2,300,000 円	1㎡当たりの価格	7,840 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	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 (㎡)	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 30m、西 80m、南 100m、北 200m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	西表島の北西端部集落	街路	基準方位北3.7m町道	交通施設	干立停北西方100m	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	7,840 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、島内を中心とした既成住宅地域。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るが県外からの移住者等も僅かに見られる。海岸に近接するが観光施設等は少なく需給動向は比較的安定している。市場の中心価格帯は、事情を含む取引も多く見出し難いが、概ね土地300㎡で総額250万円程度である。								
(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、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年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 7,840 円/㎡		③ 価格変動形状形成要因の	④ 一般的要因 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当町の人口は横ばい傾向で推移している。					
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			④ 地域要因 地縁の関係で形成された旧態依然とした住宅地域であり、町内居住者による取引が中心で、需給動向は安定的に推移。 ④ 個別的要因 角地による利便性は優るが、同一画地も多く市場競争力は普通である。個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %						

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
竹富（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	2,850,000 円	1㎡当たりの価格	4,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	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 (㎡)	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)	
	1:1.5	住宅 W1	農家住宅の多く建ち並ぶ農家集落地域	南西5m 県道、三方路	水道	小浜港1.5 km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 230m、南 150m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、規模 600㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	西表島東方の離島	街路	基準方位北5m 県道	交通施設	小浜港南西方1.5 km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	小浜島の中央に位置した既存集落として熟成しており、今後とも現状を維持するものと見込まれる。既存集落の需給動向は安定しており、地価は横ばい傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	4,800 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、島内を中心とした既存住宅地域。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るが県外からの移住者等も僅かに見られる。既存集落においては取引は少なく需給動向は比較的安定している。市場の中心価格帯は、事情を含む取引も多く見出し難いが、概ね土地600㎡で総額300万円程度である。								
(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、近隣及び周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 その他 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 その他 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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 ■継続 □新規 前年標準価格 4,710 円/㎡		③ 価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	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/㎡				④(一般的) 要因) 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当町の人口は横ばい傾向で推移している。 ④(地域) 要因) 地縁の関係で形成された旧態依然とした住宅地域であり、町内居住者による取引が中心で、需給動向は安定的に推移。 ④(個別的) 要因) 適正規模の三方路画地であり、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。	
	②変動率	年間 +1.9 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 国土鑑定センター
竹富（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	6,510,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	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 (㎡)	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 60m、西 270m、南 20m、北 90m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 24m、規模 720㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	西表島の南東高台部で大原港に近い集落	街路	基準方位北 4.5m町道	交通施設	大富停北東方230m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	9,200 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、島内を中心とした既存住宅地域。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るが県外からの移住者等も僅かに見られる。近隣地域は大原港に比較的近く、その利便性から市場優位性は高い。市場の中心価格帯は、事情を含む取引も多く見出し難いが、概ね土地600㎡で総額600万円程度である。										
(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、周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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標準化修正	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	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/㎡	[] / 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標準化修正	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	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/㎡	[] / 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 ■継続 □新規 前年標準価格 9,100 円/㎡		③ 価格変動形状形成要因の	(一般的) 要因 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当町の人口は横ばい傾向で推移している。 (地域) 要因 地縁の関係で形成された旧態依然とした住宅地域であり、町内居住者による取引が中心で、需給動向は安定的に推移。 (個別的) 要因 適正規模の三方路画地であり、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。							
	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/㎡	②変動率		年間 +1.1 %	半年間 %						

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
竹富（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 徹 印

鑑定評価額	2,920,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 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 (㎡)	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)	
	1:1.2	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 150m、西 130m、南 70m、北 180m		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 500㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	竹富島伝統的建造物群保存地区 石垣島南西方の離島	街路	標準方位北4m町道	交通施設	竹富東港南西方1km 法令 都計外 規制	
	⑤地域要因の将来予測	竹富島中央に位置する赤瓦屋根の民家に観光客向け店舗や民宿等が多く見られる集落であり、今後とも現状を維持するものと見込まれる。後記島内取引慣習により供給は少なく地価は強含みで推移するものと予測される。						
(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	5,500 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、島内を中心とした既成住宅地域。需要者の中心は、地縁の関係を有する島内居住者が殆どである。観光地として人気の島で需要は高いが「竹富島憲章」による島民外への土地取引の制約などにより取引は僅かである。市場の中心価格帯は、規模がまちまちで取引事情が異なるため見だし難い。							
(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、近隣及び周辺類似地域の信頼性の高い事例より求めたものである。一方、アパート等の賃貸市場は未成熟で収益価格の試算は見送った。従って、居住快適性が重視される住宅地域であることに鑑み、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標準化修正	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 標準 街路 交通 交通 化 環境 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 其他	
	公示価格	[] 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標準化修正	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 標準 街路 交通 交通 化 環境 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 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 5,350 円/㎡		③ 価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 の 要 因	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/㎡ ②変動率 年間 +2.8% 半年間 %				
				〔一般的要因〕 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による観光関連産業の不振で後退している。当町の人口は横ばい傾向で推移している。 〔地域要因〕 不動産取引は上述した島内の取引慣習により地縁者による取引が中心で、需給動向は安定的に推移している。 〔個別的要因〕 適正規模の三方路画地であり、市場競争力はやや優る。個別的要因に変動はない。				