

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
与那国(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	4,810,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	八重山郡与那国町与那国祖納 1 9 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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  (その他)		
	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			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 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 26 m、			規模 450 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	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 1 2 m 県道	交通施設	祖納停西方 120 m 法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	入域観光客が増加しており、また、陸上自衛隊の配備により島内人口が増加し、自衛隊関係の事業者等の来島も増加している。これにより経済が活性化し、土地の需要も強含みで推移していくと予測する。							
(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 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	11,700 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は与那国町内の宅地地域の圏域と判断した。需要者は地縁的選好性を有する個人が中心であり、島外から需要は少ない。当該地域は与那国町の中心となる県道沿いに位置し、町内では利便性の高い地域である。観光客や自衛隊関連事業者等の増加により島内の経済は活性化しており、土地取引も強含んでいる。圏内の不動産市場は熟成度が低く、取引件数が少ないため、明確な地価水準は形成されていない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内では民間の賃貸物件が少なく賃貸市場が熟成していないため、収益還元法を適用することが出来なかった。そのため、本件では実際の取引事例を適切に要因比較して求めた比準価格を採用し、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	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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 11,300 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的 要 因〕	陸上自衛隊の配備による人口の増加、観光客の増加等により、島内の経済が活性化しつつある。			
	- 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 <sup>2</sup>					〔地域 要 因〕	入域観光客や自衛隊関係者等の来島者が増加したことにより景気が向上しており、土地の需要が強含んでいる。		
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %		〔個別的 要 因〕		個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村山不動産鑑定株式会社
与那国(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 村山 哲志 印

鑑定評価額	1,190,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,530 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	八重山郡与那国町与那国久部良 4 0 2 2 番 2 1 外				地積 (m <sup>2</sup> )	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	久部良停 150 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 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 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 1 2 m 県道	交通施設	久部良停南東方 150 m 法令 都計外 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は与那国島の辺縁部の住宅地域である。自衛隊駐屯地の開設により人口が増加し、島内の経済が活性化しているため、土地の需要もやや強含み傾向で推移していくものと予測する。							
(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,530 円 / m <sup>2</sup>		二方路		+1.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>		高低差		-2.0	
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は与那国町内の宅地地域の圏域と判定した。需要者は地縁的選好性を有する個人が中心であり、島外から需要は少ない。陸自配備により人口は増加したものの、不動産市場は熟成度が低く、取引件数が極めて少ないため、地価水準の把握は困難であるが、当該地域は与那国町の西端部に存する久部良集落に位置しており、町の中心である祖納地区に比べ、価格は低水準にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	島内では民間の賃貸物件が少なく賃貸市場が熟成していないため、収益還元法を適用することが出来なかった。そのため、本件では島内で実際に成約した取引事例に基づいた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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 4,460 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	陸上自衛隊の配備による人口の増加、観光客の増加等により、島内の経済が活性化しつつある。		
	- 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 <sup>2</sup>					〔地域要因〕	陸上自衛隊の配備、観光客の増加等により、一部の飲食店が繁盛するなど景気浮揚の兆しが窺える。	
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。			