

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 東(県) - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,220 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (国頭郡東村), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market characteristics.

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	699,000 円	1㎡当たりの価格	2,750 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 19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	所在及び地番並びに「住居表示」等	国頭郡東村字宮城宮城原 1 1 8 番				地積 (㎡)	254	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 1.2:1	住宅 RC 1	中規模の農家が多い農家集落地域	南西3.7 m 道路、三方路	水道	宮城一班停近接	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡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 3.7 m 道路	交通施設	宮城一班停北方近接	法令	都計外
地域要因の将来予測	小学校が遠く利便性のやや劣る地域であり、宅地需要は低いものの、従来の価格は低く下落余地は小さい。コミュニティバスを運行するなど村の施策が徐々に効果を上げつつあり、地価は横ばいであると判断した								
(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	+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	2,750 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	同一需給圏は東村及び国頭村の既成住宅地域等である。村は、昨年4月に字川田に定住促進住宅を竣工させ、コミュニティバスを運行するなど人口減少対策を進めており、その効果を昨年引き続き人口は概ね横ばいになっている。従来から価格帯が低位であり、更なる地価の下落圧力は弱く横ばいで推移している。取引が少なく当該地域の主たる価格帯の把握はやや困難であるが3,000円/㎡前後であり、総額では100万円程度となっている。								
(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、事情補正の無い東村及び国頭村の既成住宅及び農家住宅の取引事例に適切な要因比較と各補修正を施して求めたもので、市場実態を反映した精度の高い価格である。収益還元法は、民間の賃貸アパート等が見られず、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、一般的要因の分析を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価表示価格と格しをた	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/㎡)	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/㎡	[ ] 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/㎡)	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/㎡	[ ] 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 2,750 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	人口は概ね横ばいを続けており定住促進施策の効果が出ている。高齢化の割合はやや高まり約34%となっている。			
	- 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/㎡				(地域要因)	民間路線バスが平成30年10月1日に廃止されたものの、村が運営するコミュニティバスが代替している。			
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的要因)	規模・形状は標準的であるが、方位が南西で三方路であり、日照・通風及び出入りの利便性等の関係から市場選好性が高い。			

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社まるい鑑定所
東(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	1,390,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,010 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 19 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	国頭郡東村字平良平良原 4 9 2 番				地積 (m <sup>2</sup> )	277	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		
	1.2 : 1	住宅 R C 2	一般住宅、農家住宅が見られる住宅地域	南5 m 村道、背面道	水道	平良共同売店停近接	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 140 m、南 70 m、北 45 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、			規模 240 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	村中心部に位置する住宅地	街路	基準方位北 5 m 村道	交通施設	平良共同売店停東方近接	法令	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	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,010 円 / m <sup>2</sup>			二方路	+2.0		
	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、東村の既存住宅地域（農家住宅を含む）である。村は、昨年 4 月に字川田に定住促進住宅を竣工させるなど人口減少対策を進めており、その効果が人口は昨年に続き横ばいになっている。民間の路線バスは昨年 10 月に廃止されたもののコミュニティバスが代替している。地価は横ばいである。取引が少なく主たる価格帯の把握はやや困難であるが 5,000 円 / m <sup>2</sup> 前後であり、総額では 100 ~ 200 万円となっている。								
(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、事情補正の無い東村内の既存住宅及び農家住宅の取引事例に適切な要因比較と各補修正を施して求めたもので、市場実態を反映した精度の高い価格である。収益還元法は、民間の賃貸アパート等が見られず、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、一般的要因の分析を踏まえ、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	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 5,010 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	人口は概ね横ばいを続けており定住促進施策の効果が出ている。高齢化の割合はやや高まり約 34% となっている。			
	- 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 <sup>2</sup>				(地域要因)	民間路線バスが平成 30 年 10 月 1 日に廃止されたものの、村が運営するコミュニティバスが代替している。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的要因)	規模・形状は標準的であるが、方位が南で二方路であり、日照・通風及び出入りの利便性等の関係から市場選好性がやや高い。		