# 

東(県) - 1 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所	
東(県)	- 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士  喜久里 操	印

鑑定評価額 1,590,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,220 円/m<sup>2</sup>

### 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 20日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ 『 〉/無物の紙巻	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(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	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 国頭郡東村	寸字有銘照	久原933	3番				地積 ( m² )	(	377	法令上の規制等	Ē
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	接近	主要な交通施設と 接近の状況		都計外	
	1:1.5	住宅 R C 2		主宅及び一船 する農家集落		南西5 m 国道		水道	有銘共[	司売店停27	70 m	(その他)	
(2)	範囲	東 40 m、西	 i 260 m、	南 60	m、北	130 m	標準的	  使用   戸建	 住宅地				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	· 約	20 m、	規模		300 ㎡程	度、	形状長		
隣 -     地	地域的特性	特記 特にない				方位 北	5 3	を通 有銘		 亭 東方	法令	都計外	
域		 			¦ m国	道	يد ا	¦270 n	1		+0.4-1	! 	
		事項			路			<b>色</b> 設			規制		
	地域要因の将 来予測	近隣地域は既成   影響はさほどの						予測。地価	は当該は	地域は新型		ナウイルス感染症	O
(3)最	 発有効使用の判定	戸建住宅地	(1) ) ( 1)		ر داسار ک	0000		(4)対象基	準地 古	<del>ù</del>			1.0
(-,-		, 2200						の個別に因	的要	<u>17</u>		Ť	1.0
` ′	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例比較法	比準価	格		4,220 円	] / m²						
0.	)適用	収益還元法	収益価				] / m²						
		原価法	積算価				] / m²						
	-10 - 4+14	開発法		による価格			] / m²	売売おけ	++++1= 5	2分十2年	3 1 4V+	1) + + i	71-
(6) 1	万場の特性	村外からの転入	者も見られ は少なく、	れる。地縁に	的選好性和	が強い地域	的特性	や近年は人	、口が減ノ	りし、高齢	谷化が進	P心であるが、一部 低んでいること等を Mとなる価格帯は見	₹反
Ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由											賃料水準の把握か 価額を上記のとお	
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別I 史 要因I 比較	の の	象基準地  規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	一 小元価格		[ ]	100	100	]	]		補正	画地		因 行政 その他	
をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	100	_			行政 その他		ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の の	才象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 第 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の		地の価格	[ ]	100	100	ſ	]		補	画地		因 行政	
準検 地討	I	円/m²	100	[ ]	[ ]	-	-		正 	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 送続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	4,2 通地点(代表標準地	20 円/㎡ 3等と同一地	形 状	地 垣	国 」 は約 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対	3 4 %。	となってい 後の既成集	ハている る。コロ 落地域で	。高齢化率ナの影響に	は現時点 或及び周	□ 昇傾向にあり、直近 までは無い。 ■辺地域において、 な変化は見られない	地
準価 地格 の等	標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 況 要 因	   _ 個別的	<b>4</b>		いで変動はな		<b>→ (</b> 1916	-/ (C 'c	- 1000 PC 0700 P	-0
前か	変動率 年間	0.0 % 半年	F間	% の	│ `安 四	Ä /							

# 

東(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所	
東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 喜久里 操	ED

鑑定評価額 699,000 円 1 ㎡当たりの価格 2,750 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (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 20日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (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	目									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 国頭郡	『東村字宮城宮	宮城原118	3番				地積 (㎡)	(	254 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用	用の現 周況	辺の土地の利	利用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 ひ状況	₹との	
	台形 1.2:1	住宅 R C 1	中規集落	模の農家が多 地域		南西3.7 m 道路、 三方路		水道	宮城一班	班停近接		(その他)
(2)	範囲	東 70 m、	. 西 30 m	、南 20 r	m、北	80 m 標:	 準的使用	用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形物	大等 間	口 約 1:	 5 m、 奥行	· 約	16 m、	現模			度、現	形状	まぼ長方形
隣	地域的特性	特記・特にな	il I			方位 北 3 m道路	交通	宮城一	一班停 オ	比方近接	法令	都計外
		事項			路		施設				規制	 
	地域要因の将 来予測		県道背後のB 影響はさほど						予測。地	地価は当該	地域	は新型コロナウイル
(-/-	その   その   その   その   その   その   その   その	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因		立 5路		+1.0 +2.0
` '	経定評価の手法 )適用	取引事例比				2,750 円/r		_				
0,	旭州	収益還元法	収益価			/ 円/r						
		原価法 開発法	積算価	□格 등による価格		/ 円/r / 円/r						
(7)討 検	「場の特性 【算価格の調整・ 全証及び鑑定評価	村外からの 映し、土地 せない状況 戸建住宅が	転入者も見ら 取引は少なく にある。 中心である自	れる。地縁的 、又、成立し 一 一 己使用不動	的選好性が した取引  全市場にあ	が強い地域的 事例も特殊な あり、アパー	特性やi 事情をi  ト等のl	近年は人 含むもの 収益物件	、口が減少 )も多いた  =が殆ど見	〉し、高齢 こめ、取引  見られず、	化が進 の中心 <u></u> 適正な	中心であるが、一部に を でいること等を反いとなる価格帯は見出 な賃料水準の把握が困 平価額を上記のとおり
(8)	何の決定の理由 代表標準地 価 標準地番号 格		時点 修正	標準化補正	地域要 因のは 較		の規	/ m \	内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
でた (9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	[ ]	100	[ ] 100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標( 基準体 準価)	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標	2,750 円/㎡ 準地等と同一5	地点)	一般的要因地理	3 d約3 d な 、 県道背	4 % とな 後の既成	iってい。 集落地	る。コロ: 域で、当i	ナの影響は 該地域及び	:現時点 :  「周辺り	早傾向にあり、直近で 気では無い。 地域において、地域要 とは見られない。
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	- 円/㎡ 半年間	要 因 %の	(個別的 要 医		要因に変	動はない	, I <sub>°</sub>			

# 

東(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城岳不動産鑑定所	
東(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士  喜久里 操	印

鑑定評価額 1,390,000 円 1 ㎡当たりの価格 5,010 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 20日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 中北田木口	ATI 0.5 7.0 0.0	/ C \ / (F + 12 C) (F + 15	工类体	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 国頭郡東	村字平良平	<sup>Z</sup> 良原 4 9 2	2番				地積 ( m²)	(	277	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	敷地の利用の現 周辺の土地の利 沢			利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況			接近の状況			都計外
	1.2:1	住宅 R C 2		主宅、農家信 る住宅地域	注宅が見	南5 m 村道、 背面道		水道	平良共同	司売店停近	接	(その他)
(2)		東 70 m、西	 ฐ 140 m、	南 70	m、北	45 m	準的使	用一戸建	 住宅地			
近	 標準的画地の形料					16 m、	規模		 240 ㎡程	度、	形状長	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない	l		街基準		5 交通	平良步	共同売店係	東方	法令	都計外
1-36		事項			路		施設	ł			規制	1 1
	地域要因の将 来予測	近隣地域は県立							予測。地	地価は当該	亥地域	は新型コロナウイル
(-/-	長有効使用の判定	戸建住宅地					``	対象基準 の個別的 因		立 5路		+3.0 +2.0
. ,	経定評価の手法 )適用	取引事例比較活			,	5,010 円/						
0,	旭州	収益還元法	収益価			/ 円/	_					
		原価法	積算価			/ 円/						
(5)	-18 - 4+ 1/1	開発法		による価格		/ 円/		而土山	++++1=5	ᆥᆉᆉᄼᄹ	1140+	<sup>1</sup> 心であるが、一部に
(б) П	5場の特性	村外からの転り	∖者も見られ  は少なく、	れる。地縁的	的選好性	が強い地域的	特性や	近年は人	.口が減り	〉し、高齢	化が進	んでいること等を反 となる価格帯は見出
ÌÝ	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由											☆賃料水準の把握が困 で価額を上記のとおり
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他
を (9) 指 定	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別的	の比		標内準訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標(			)10 円/㎡	価変格動	一般的要因		人口は派 4%とな	載少が続い なっている	ハている。 3。コロ:	高齢化率	型も上昇 は現時点	は無い。 は無い。
基準標準価額	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地	形状成況	1 1	域 県道背 因に変	後の既成動を及ば	成集落地↓ ぼす事業領	或で、当 等はなく、	該地域及び 特に大き	が周辺地 な変化	地域において、地域要 どは見られない。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	0.0 % 半	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的) 要 因		要因に変	変動はな!	, I <sub>o</sub>			
Hi η,	女 製 半   千   年	0.0 %   =	十旧	70 07								