

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
東(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	1,620,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	国頭郡東村字有銘照久原933番				地積(㎡)	377	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	
	1:1.5	住宅 RC 2	農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域	南西5 m 国道	水道	有銘共同売店前停 270 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 260 m、南 60 m、北 130 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 22 m、		規模	330 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	標準方位北 5 m 国道	交通施設	有銘共同売店前停 東方 270 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路は以後の農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。地縁的選好による需要者が中心であるが、需給動向は低位で概ね均衡して推移している。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,300 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり1万~2万円と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
値と格しをた	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他		
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他		
(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 4,220 円/㎡		価格変動形成要因		(一般的要因)	人口・世帯数に大きな変化はないが、行政の定住促進計画等もあり、県北部の開発の影響が見られつつある。				
	- 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				(地域要因)	特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。				
	代表標準地 標準地	標準地番号			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アプリールス株式会社
東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 富塚 祐子

鑑定評価額	711,000 円	1㎡当たりの価格	2,800 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	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 特にない	街 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	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅地としての使用が標準的使用で、今後も現状維持で推移していくものと思料される。地縁的選好による需要者が中心であるが、需給動向は低位で概ね均衡して推移している。						
(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	+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	2,800 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、当該圏域に地縁的選好性を有する自己使用目的の個人が中心である。農家住宅地の土地取引は少なく、需要も限られ、相続等による取引のほか、公共による買収なども存し、取引の目安は坪当たり 1 万 ~ 2 万円と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域で、公共の物件を除き、収益物件は少なく、賃貸相場を形成する賃貸市場は未成熟であり、収益還元法は適用しなかった。国頭郡広域の事例から査定した比準価格は、昨今の市場性を適切に反映しており、当該比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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/㎡ - 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			価格変動形成要因	(一般的要因)	人口・世帯数に大きな変化はないが、行政の定住促進計画等もあり、県北部の開発の影響が見られつつある。				
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡		(地域要因)	特段の変動要因はなく、需給動向は低位で均衡して推移している。			
	変動率	年間	+1.8 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 6 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, アプリールス株式会社. Row 1: 東(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 富塚 祐子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,410,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,100 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, [令和 6年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of standard prices.