

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
大宜味(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

鑑定評価額	2,650,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 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	国頭郡大宜味村字大宜味大宜味187番				地積(㎡)	219	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				
	1.5:1	住宅RC2	中規模一般住宅の中に店舗等が見られる国道沿いの既成住宅地域	北西12m国道、南西側道	水道	大宜味停50m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 80m、北 100m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 13m、			規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	国道沿いの既成住宅地域	街路	標準方位北12m国道	交通施設	大宜味停南西方50m	法令	都計外			
	地域要因の将来予測	役場にも近く良好な住環境を有するが、結の浜の埋立事業地域内の宅地が10,000円/㎡程度で分譲されている現状から、既成住宅地域の地価は横ばいとなっている。										
(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	方位角地	+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	12,100 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、大宜味村内の既成住宅地域等である。主たる需要者は、当村に地縁のある個人のほか移住者も見られる。村の人口が減少傾向である中で、結の浜において近年50戸の戸建分譲が約10,000円/㎡前後と比較的低価格で行われたため、既成住宅地の価格はやや割高感が生じているものの既成住宅地域の需要も底堅く横ばいで推移している。主たる価格帯は、12,000円/㎡前後であり、総額では200~300万円となっている。											
(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、事情補正の無い民間同士による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、大宜味村内に民間アパートが2棟（現在3棟目建築中）しかなく、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、指定基準地との検目を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公称価示準格	代表標準地	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/㎡)	内訳	街路交通補正	街路交通要因	その他	
	標準地番号	-		100	100	[]		画地行政				
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	100		その他				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	名護(県)	- 4	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/㎡)	内訳	標準補正	街路交通要因	その他
	前年指定基準地の価格	11,000 円/㎡	[100.9]	100	100	[103.0]	12,100	画地行政	0.0	0.0	0.0	0.0
	11,000 円/㎡		100	[100.0]	[94.1]	100		その他	0.0	0.0	0.0	0.0
(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 12,100 円/㎡			価格変動要因の	一般的要因	大宜味村の人口は減少が続いている。高齢化の割合が上昇し直近は37%弱と高い割合となっている。						
	- 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				地域要因	特に地域要因の変化は無い。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				個別的要因	規模・形状は標準的であるが、側道の方が南西で角地であり、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。						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

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: 大宜味(県) - 2, 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, 2,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,350 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)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公称価表示価格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年象標の基準検準価討の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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
大宜味(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	3,740,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 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	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	国頭郡大宜味村字塩屋塩屋628番				地積(㎡)	269	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	
	1:1.2	住宅 RC1	国道沿いに一般住宅のほか店舗等も見られる既成住宅地域	西16m 国道、三方路	水道	塩屋橋停近接	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 0m、南 60m、北 200m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 18m、			規模	270㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道沿いの住宅地で店舗も混在する地域	街路	標準方位北 16m 国道	交通施設	塩屋橋停東方近接 法令 都計外 規制	
地域要因の将来予測	国道沿いに形成された既成住宅地域であり、村内において利便性は高く価格は最上位である。奥間ビーチ等へ向かう観光客の増加などの上昇要因も見られるが、結の浜の良好な住宅地供給から地価は横ばいで推移する。							
(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 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	13,900 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、大宜味村内の既成住宅地域等である。主たる需要者は、当村に地縁のある個人のほか村外からの移住者も見られる。村内で価格帯が最高位の地域であるが、村の人口が減少している中で、結の浜において近年50戸の戸建分譲が約10,000円/㎡前後と比較的低価格で行われたため相対的に当該地域の価格は低迷し地価は下落している。主たる価格帯は、14,000円/㎡前後であり、総額では300~400万円となっている。							
(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、事情補正の無い民間同士による既成住宅地等の取引事例に適切な要因比較と各補正を施して求めたものである。重視した3事例は塩屋集落に存するもので規範性の高い価格である。収益還元法は、大宜味村内に民間アパートが2棟（現在3棟目建築中）しかなく、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	名護(県) - 4 前年指定基準地の価格 11,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [84.2]	[105.1] 100	13,900	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 -2.5 0.0 要 環境 -11.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら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 13,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	大宜味村の人口は減少が続いている。高齢化の割合が上昇し直近は37%弱と高い割合となっている。			
	- 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)	地域要因に特に変化はない。			
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、側道の方が南で三方路であり、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。				