

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
大宜味(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	2,650,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 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	国頭郡大宜味村字大宜味大宜味 1 8 7 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	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  ( その他 )	
	1.5 : 1	住宅 R C 2	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 12 m 国道、南西側道	水道	大宜味停 50 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 13 m、			規模	220 m <sup>2</sup> 程度、形状 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 国道	交通施設	大宜味停南西方 50 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いの既成住宅地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの影響はあまり感じられず、地価は横ばいで推移すると予測する。						
(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 / 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	同一需給圏の範囲は、村内及び隣接市町村の住宅地域と判定した。需要者の中心は村内の個人が中心であるが、村外からの転入者も見られる。村内の人口は減少傾向で推移しており、高齢化率も約 3 9 % 程度と高く、活発な土地取引は見られない。新型コロナの影響は小さく需給動向は横ばい傾向にある。中心となる価格帯は、土地 2 5 0 万円程度、新築戸建住宅は殆ど見られず、中古住宅が総額 8 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域であり、需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料される。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、新型コロナによる影響を反映した説得力のある価格と判断し、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) 公価表示価格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	名護(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[ 100.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	12,100		
	11,100 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 94.8 ]	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 12,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	新型コロナにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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 〕	新型コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔 個別的 要因 〕		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。	

# 鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
大宜味(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀 印

鑑定評価額	2,070,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,350 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 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	国頭郡大宜味村字田嘉里前田原 5 0 6 番外				地積 (m <sup>2</sup> )	386	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	住宅 R C 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域	南西 6 m 村道	水道	田嘉里入口停 900 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 19 m、規模 360 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	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 6 m 村道	交通施設	田嘉里入口南東方 900 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測する。新型コロナウイルスの影響はあまり感じられず、地価は横ばいで推移すると予測する。						
(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	5,350 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	同一需給圏の範囲は、村内及び隣接市町村の住宅地域と判定した。需要者の中心は村内の個人が中心であるが、村外からの転入者も見られる。村内の人口は減少傾向で推移しており、高齢化率も約 39% 程度と高く、活発な土地取引は見られない。新型コロナウイルスの影響は小さく需給動向は横ばい傾向にある。中心となる価格帯は、土地 200 万円程度、新築戸建住宅は殆ど見られず、中古住宅が総額 500 万円 ~ 1000 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域であり、需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うものと思料される。周辺において賃貸市場が熟成しておらず、賃料水準等の把握が困難であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえ、新型コロナウイルスによる影響を反映した説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、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	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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[ ]	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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 5,350 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルスにより経済活動の停滞感が増しており、不動産取引にも慎重姿勢が続いている。今後の動向に注視する必要がある。		
	- 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>					新型コロナウイルスによる先行き不透明感はあるが、住環境に影響はなく、地域要因に大きな変動は認められない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %			画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。					

鑑定評価書（令和 3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, 那覇不動産鑑定株式会社. Row 1: 大宜味(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 仲程 通秀 印

Table with 2 columns: 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

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 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns: (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)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地. Includes detailed text and numerical data.