

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
東(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

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

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 5 月 2 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(その他)	
	1:1.5	住宅RC2	農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域	南西5m国道	水道	有銘共同売店停270m		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 260m、南 60m、北 130m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 22m、規模 330㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北5m国道	交通 有銘共同売店停東方270m	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	4,220 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、地縁・血縁等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、需要も限られている。坪当たり1万~2万円が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(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、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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 4,220 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。		
	- 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)	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 0.0 %	半年間 %		(個別的 要因)	個別的的要因に変動はない。		

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

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 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 5 月 2 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 (その他)	
	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		
(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	特にない	街路	標準方位北 3.7 m 道路	交通施設	宮城一班停 北方近接	法令
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	2,750 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、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等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、需要も限られている。坪当たり 1 万 ~ 2 万円が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(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、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 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
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 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 2,750 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。		
	- 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	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
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	[ ]	100	[ ]	標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	変動率	年間 0.0 %	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 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)鑑定ソリューション沖縄
東(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 5 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 ( その他 )	
	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		
(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 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	標準方位北 5 m 村道	交通施設	平良共同売店停 東方近接	法令 都計外 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 二方路 +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	5,010 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	同一需給圏は、本島北部圏域の農家集落地域を圏域とする。需要者は、地縁・血縁等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、需要も限られている。坪当たり 1 万 ~ 2 万円が取引の目安と判断されるが、個別の事情による相対的な取引が主であり、価格のばらつきも大きい。							
(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、収益物件は見当たらず賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。価格形成は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格決定がなされるため、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 環境 画地 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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	標準 交通 環境 画地 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 5,010 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	コロナ禍からの経済社会活動再開に伴う需要急増が想定されるものの原材料等の価格上昇が、需要者マインドに及ぼす影響が懸念される。		
	- 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 )	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	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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	[ ]	[ ]	100		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		( 個別的 )	個別的要因に変動はない。		