

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 m ² 当たりの価格	4,220 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 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	国頭郡東村字有銘照久原 9 3 3 番				地積 (m ²)	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 R C 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 20 m、規模 300 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5 m 国道	交通施設	有銘共同売店停 東方 270 m 法令 都計外 規制	
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東村内及び隣接市町村の住宅地域と判断した。需要者は、村内に居住する個人が中心であるが、一部に村外からの転入者も見られる。地縁的選好性が強い地域的特性や近年は人口が減少し、高齢化が進んでいること等を反映し、土地取引は少なく、又、成立した取引事例も特殊な事情を含むものも多いため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益価格は試算せず、本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 ²)	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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 / m ²		価格変動形状要因の	〔 一般 的 要 因 〕	東村の人口は減少が続いている。高齢化率も上昇傾向にあり、直近では約 3 4 % となっている。コロナの影響は現時点では無い。			
	- 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 ²				〔 地 域 要 因 〕	幹線道路背後の既成集落地域で、当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。		
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 2年地価調査）

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 印

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 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	特記事項	特にない	街路	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
(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、東村内及び隣接市町村の住宅地域と判断した。需要者は、村内に居住する個人が中心であるが、一部に村外からの転入者も見られる。地縁的選好性が強い地域的特性や近年は人口が減少し、高齢化が進んでいること等を反映し、土地取引は少なく、又、成立した取引事例も特殊な事情を含むものも多いため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益価格は試算せず、本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 東村の人口は減少が続いている。高齢化率も上昇傾向にあり、直近では約34%となっている。コロナの影響は現時点では無い。	〔地域要因〕 県道背後の既成集落地域で、当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 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/㎡							
変動率		年間	0.0 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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	国頭郡東村字平良平良原492番				地積(㎡)	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	
	1.2:1	住宅 RC2	一般住宅、農家住宅が見られる住宅地域	南5m村道、背面道	水道	平良共同売店停近接	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 140m、南 70m、北 45m			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 16m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m村道	交通施設	平良共同売店停 東方近接	法令
(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	+3.0	
(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/㎡			二方路	+2.0	
	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、東村内及び隣接市町村の住宅地域と判断した。需要者は、村内に居住する個人が中心であるが、一部に村外からの転入者も見られる。地縁的選好性が強い地域的特性や近年は人口が減少し、高齢化が進んでいること等を反映し、土地取引は少なく、又、成立した取引事例も特殊な事情を含むものも多いため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心である自己使用不動産市場にあり、アパート等の収益物件が殆ど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益価格は試算せず、本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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 環境 補正 行政 その他	
	公示価格	[]	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	東村の人口は減少が続いている。高齢化率も上昇傾向にあり、直近では約34%となっている。コロナの影響は現時点では無い。			
	- 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〕	県道背後の既成集落地域で、当該地域及び周辺地域において、地域要因に変動を及ぼす事業等はなく、特に大きな変化は見られない。		
代表標準地 標準地		前年標準価格		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		
標準地番号		5,010 円/㎡						
公示価格		円/㎡						
変動率		年間	0.0 %	半年間		%		