

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	41,600,000 円	1㎡当たりの価格	86,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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	島尻郡八重瀬町字伊覇西大越地原 6 7 番 1				地積 (㎡)	479	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	1 低専 (50,100)	
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅のほか空地が残る住宅地域	北東 6 m 町道、北西側道	水道	伊覇停 110 m	(その他) (60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 26 m、			規模	420 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	土地画整理事業地区に隣接する既成住宅地域	街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	伊覇停北西方 110 m	法令 1 低専 (60,100) 規制
	地域要因の将来予測	伊覇土地画整理事業地区に隣接する既成住宅地域である。接近条件等が良好であることから、優良な住宅地と比較して割安感があることから、価格は上昇傾向と判断。						
(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	0.0 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,800 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、町内、特に旧東風平町内全域に亘る既成住宅地域である。需要者は、町内居住者のみならず、那覇市への交通アクセスの改善から、町外移住者も散見される。価格高騰が見られる伊覇地区土地画整理事業地域に近く、価格も値頃感があることから、需要は底堅く推移している。土地のみで 4,000 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模、標準的使用、最有効使用等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。街路条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、土地画整理地内の取引価格高止まりの影響及び地域の価格値頃感からやや価格が上昇している。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を踏まえ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	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 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格	[]	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	南風原(県) - 2	[104.3]	100	100	[101.0]	87,500	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +4.0 0.0 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 81,100 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	町内人口はやや微増した。コロナウィルス感染症終息の期待感もある中、不動産関連経済指標は好転の兆しも見える。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	- 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 +7.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 5 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
八重瀬(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 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	島尻郡八重瀬町字具志頭伊良武須原 3 7 4 番				地積 (㎡)	336	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 R C 2	農家及び一般住宅が混在する住宅地域	南4 m 町道	水道	具志頭売店前停270 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 16 m、			規模 320 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	小学校、中学校に近い既成住宅地域	街路	基準方位北 4 m 町道	交通施設	具志頭売店前停北西方 270 m	法令
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,500 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、町内の価格帯が下位の既成住宅地。主たる需要者は、町内居住者を中心とし、周辺市町も含めた戸建住宅の購入を目的とする個人と判断した。旧具志頭村役場近くの小中学校、バス停に近く利便性の高い既成住宅地域であり、徐々に市場性が高まっている。地価上昇率は、昨年よりも伸びている。主たる価格帯は、31,500 円/㎡前後、総額では1,100万円前後、面積は350㎡前後となっている。							
(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、八重瀬町内の事情補正の無い価格帯が下位の既成住宅地域の取引事例を基に求めたものであり、市場実態を反映した実証的なものである。当該地域が市街地から距離のある戸建住宅地域であり、収益性を価格判定の指標にする地域ではないことや、賃貸市場が未成熟であることなどから収益還元法は適用しなかった。本件においては比準価格を採用し、一般的要因からの検証を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化 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 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 30,600 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	直近の八重瀬町の人口は増加しており、潜在的な宅地需要が強い。また、県内景気の回復から商業地の市場性も堅調である。			
	- 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/㎡				個別的な要因	戸建住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。		
変動率 年間 +2.9 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和 5 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, 株式会社あおい不動産研究所. Row 1: 八重瀬(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 宇久 信正

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,700 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 5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 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 27,700 円/㎡, 収益還元法, 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、町内、特に旧具志頭村全域に亘る既成住宅地域である。需要者は、町内の居住者を中心とするが、圏外からの移住者も散見される。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められるが、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地も見られる。コロナウィルス感染症終息への期待感も膨らむ中、需要は底堅く推移している。土地のみで750万円前後が需要の中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地の画地規模、標準的使用、最有効使用等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。交通接近条件、居住環境等の環境条件がやや劣る地域であるが、旧東風平町内の取引価格高止まりの影響及び地域の価格値頃感から価格は緩やかに上昇している。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を行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, 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, 標準化補正, 街路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, 八重瀬(県) - 2, 前年指定基準地の価格, 30,600 円/㎡, 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/㎡), 27,500, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 27,400 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, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +1.1 %, 半年間 %

鑑定評価書（令和 5 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
八重瀬(県) - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	37,800,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原169番外(27街区14外)				地積(㎡)	357	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	1低専(50,150) (その他)								
(2)近隣地域	1:2	住宅RC1	一般住宅の中に空地も見られる区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道	伊覇停300m									
	範囲	東 70m、西 40m、南 30m、北 120m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 25m、			規模	350㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	区画整理地域内の住宅地域	街路	標準方位北6m町道	交通施設	伊覇停 北東方300m	法令規制	1低専(50,150)						
地域要因の将来予測	人気の高い伊覇、屋宜原地区の土地区画整理地域内の住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響の低下を受け、地価の上昇率は昨年を上回った。														
(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	+3.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 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、八重瀬町内の街区が整然とし、価格帯が上位に位置する住宅地域である。主たる需要者は、住宅を取得する目的の個人が中心となる。人気の高い伊覇、屋宜原地区の土地区画整理地域内の住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響の低下を受け、地価の上昇率は昨年を上回った。主たる価格帯は106,000円/㎡前後であり、総額では3,600万円前後、面積は350㎡前後となっている。														
(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、八重瀬町内の区画整然とした住宅地域及び既存住宅地の取引価格に適切な補修正を行ったものであり、市場実態を反映し実証的で精度が高いと判断する。近年建物建築費が高止まりしており収益価格が極端に低位になり価格判定の指標にならないことから収益還元法の適用は断念した。本件において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/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	+1.0	
	標準地番号	-							内訳	標準		交通	0.0		域
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	南風原(県)	- 2	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	標準	交通	0.0	域	交通	-1.5
	前年指定基準地の価格	92,400 円/㎡	[104.3]	100	100	[103.0]	106,000	内訳		標準	環境		0.0	要	
(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	価格変動形状要因	要因	直近の八重瀬町の人口は増加しており、潜在的な宅地需要が強い。また、県内景気の回復から商業地の市場性も堅調である。	内訳	標準	行政	+1.0	地	行政	-1.0	
	- 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/㎡		標準
変動率		年間	+3.9%	半年間	%										

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あおい不動産研究所
八重瀬(県) - 5	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 宇久 信正

鑑定評価額	19,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 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	島尻郡八重瀬町字富盛島之前原 1 5 9 番				地積 (m ²)	580	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	「調区」(60,200)	
	1 : 1.2	住宅 R C 1	中規模一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域	南東 5 m 町道、北東側道	水道	富盛停 250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 60 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 27 m、規模 570 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	富盛中央公園近くの既成住宅地域	街路	標準方位北 4.2 m 町道	交通施設	富盛停北西方 250 m	法令「調区」(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道 5 0 7 号西側背後の既成住宅地域である。町中心部との比較的アクセス良好な地域においては、戸建分譲が活発であり、値頃感もあることから、地価は上昇傾向と判断。						
(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	+2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 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、町内全域に亘る既成住宅地域である。需要者は、町内の居住者を中心とするが、圏外からの移住者も散見される。農家集落地域的な地縁選好性も一定程度認められるが、町中心部へのアクセスの良さから、町外の不動産業者が開発分譲した分譲宅地も見られる。コロナウィルス感染症終息への期待感も膨らむ中、需要は底堅く推移している。土地のみで 1, 5 0 0 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模、標準的使用、最有効使用及び行政的条件等から、自用地として居住快適性を志向して取引が行われる地域であって、経済合理性の認められないと判断された収益価格は試算しなかった。居住環境等の環境条件はやや劣る地域であるが、町中心部の取引価格高止まりの影響及び地域の価格値頃感から価格は緩やかに上昇している。よって、比準価格を標準に、指定基準地との比較検討を行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	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 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準地討	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	八重瀬(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[103.0]	32,500	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	30,600 円 / m ²	100	[103.0]	[97.0]	100		0.0 -1.0 -2.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,300 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	町内人口はやや微増した。コロナウィルス感染症終息の期待感もある中、不動産関連経済指標は好転の兆しも見える。		
	- 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 ²					〔地域要因〕	地域特性の変化は見られない。周辺類似地域内の取引価格(更地、分譲宅地)は上昇傾向で推移。	
	変動率	年間 +7.9 %	半年間 %		〔個別的要因〕		規模、形状ともに地域の標準的なものと判断され、個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 5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
八重瀬(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成

鑑定評価額	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23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	島尻郡八重瀬町字伊覇東り大越地原284番1 (31街区6)				地積 (㎡)	900	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	準住居 (60,300)	
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 4	国道沿いに飲食店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域	北西30m 国道、南側道	水道	伊覇停160m	(その他) (70,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 100m、北 70m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 36m、			規模	900㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	屋宜原地区と伊覇地区の概ね中央部を縦断する国道沿いの路線商業地域	街路	30m国道	交通施設	伊覇停 北東方160m 法令 準住居 (70,300) 規制	
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 角地	-2.0 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,200 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、八重瀬町及び周辺市町の商業地域等である。需要者は、店舗兼共同住宅を取得する目的の県内法人が中心となると判断され、総額が高いため個人は有力な需要者にはならないと推定する。南部地域の商業地域の中でも活気のある地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響が低下し、県内景気も回復していることから地価は上昇に転じている。中心となる価格帯は、144,000円/㎡前後、総額では1億円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、町内及び周辺町の商業地等の取引事例に、適切に補修正や比較を行って得たもので、市場における取引実態を反映した規範性が認められる価格が得られた。収益価格は、高止まりした建築費や賃料水準の低さによりかなり低位に求められた。本件では精度の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にして、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]		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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	系満(県) 5 - 2	[107.4]	100	100	[100.9]	144,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	121,000 円/㎡	100	[100.0]	[91.1]	100	0.0 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 142,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		直近の八重瀬町の人口は増加しており、潜在的な宅地需要が強い。また、県内景気も回復から商業地の市場性も堅調である。		
	- 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〕		繁華性の比較的高い地域であり、地域要因に特に変化はない。		
	代表標準地 標準地	標準地番号		〔個別的要因〕		変動はないが、価格に影響する個別的要因は、形状、角地がある。		
公示価格	円/㎡							
変動率	年間 +1.4 %	半年間						