

# 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
大宜味(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	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 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現況	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 RC 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12m 国道、南西側道	水道	大宜味停50m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 13m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 1 2m 国道	交通施設	大宜味停 南西方50m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は海に近い国道沿いの既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は当該地域は新型コロナウイルス感染症の影響はさほど受けず、横ばい傾向で推移するものと予測。						
(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。地縁の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、指定基準地との検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	
	名護(県) - 4	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 94.5]	[103.0] 100	12,100	0.0 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 12,100 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	大宜味村の人口は減少が続いている。高齢化率も上昇傾向にあり、直近では約37%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/㎡				変動率 年間 0.0 % 半年間 %	地域 要因	国道沿いの既成集落地域で、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。	

# 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
大宜味(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	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 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 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	戸建住宅地		
	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	特にない	街路	標準方位 北 6 m 村道	交通施設	田嘉里入口停 南東方 900 m	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は国道から内陸の奥まった所に存する既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。地価は当該地域は新型コロナウイルス感染症の影響はさほど受けず、横ばい傾向で推移するものと予測。						
(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	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	同一需給圏は、大宜味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。地縁の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 / 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 [ ]	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
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 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 5,350 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	大宜味村の人口は減少が続いている。高齢化率も上昇傾向にあり、直近では約 37% 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 <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	国道から奥まった農家集落地で、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 〕		個別的的要因に変動はない。	

