

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
東(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 印

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	
	1:1.5	住宅 RC 2	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	有銘停110m	(その他)	
(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 20m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路	交通施設	有銘路北西方110m	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	東村の人口減少に歯止めがかかりかけている。村は定住促進に向けて取り組みを強化しており、今後コミュニティバスの効果も期待される。近隣地域周辺の土地取引から当該地域の地価は横ばいであると判断した。						
(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	同一需給圏は東村の既成住宅地域(農家住宅を含む)である。村は、今年4月に字川田に定住促進住宅を竣工させるなど人口減少対策を進めており、その効果が直近の人口は横ばいになっている。無料のコミュニティバスを4月から開始するなど利便性を向上させており、地価の下落圧力が弱まり横ばいに転じている。主たる価格帯の把握はやや困難であるが4,000円~5,000円/㎡であり、総額では100~200万円となっている。							
(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、事情補正の無い東村内の既成住宅及び農家住宅の取引事例に適切な要因比較と各補修正を施して求めたもので、市場実態を反映した精度の高い価格である。収益還元法は、村内に民間の賃貸アパート等がなく、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、一般的要因の分析を踏まえ、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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 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/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	東村の人口は減少傾向にあったが、直近は横ばいになり定住促進政策の効果が出ている。高齢化の割合は高まり3割を超えている。			
	- 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)	農家住宅と一般住宅が混在する地域であるが、特に地域要因に変化は無い。			
変動率 年間 0.0% 半年間 %				(個別的要因)	規模・形状とも標準的画地と同様であるが、南西向き画地であり、北向きに比べ日当たりがややよい。			

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
東(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大嶺 克成 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	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 6 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 3.7 m 道路	交通施設	宮城停北方近接	法令	都計外
地域要因の将来予測	村の中でも、小学校が遠く利便性の劣る地域であり、宅地需要は低いものの、従来の価格は低く下落余地は小さい。コミュニティバスの影響から利便性が向上することが期待され、地価は横ばいと判断した。								
(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	同一需給圏は東村の既成住宅地域（農家住宅を含む）である。村は、今年4月に字川田に定住促進住宅を竣工させるなど人口減少対策を進めており、その効果が直近の人口は横ばいになっている。従来から価格帯が低位であり、更なる地価の下落圧力は弱く横ばいで推移している。主たる価格帯の把握はやや困難であるが4,000円～5,000円/㎡であり、総額では100～200万円となっている。								
(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、事情補正の無い東村及び国頭村の既成住宅及び農家住宅の取引事例に適切な要因比較と各補修正を施して求めたもので、市場実態を反映した精度の高い価格である。収益還元法は、民間の賃貸アパート等が見られず、賃貸市場が未成熟であるため採用しなかった。本件では、比準価格を採用し、一般的要因の分析を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格と格しをた	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 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(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 2,750 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	東村の人口は減少傾向にあったが、直近は横ばいになり定住促進政策の効果が出ている。高齢化の割合は高まり3割を超えている。			内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	農家住宅を中心とする地域であり、特に地域要因に変化は見られない。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		規模・形状は標準的であるが、方位が南西で三方路であり、日照・通風及び出入りの利便性等の関係から市場選好性が高い。			

鑑定評価書 (平成 30 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, 株式会社まるい鑑定所. Row 1: 東(県) - 3, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大嶺 克成 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,390,000 円, 1 m²当たりの価格, 5,010 円 / m²

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, [平成30年1月] 円 / m², 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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位, 二方路. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は東村の既成住宅地域(農家住宅を含む)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. (8) 公規価示準格: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間.