

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------|---------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 | あい総合研究所 |
| 本部(県) - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 竹内 優志 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,180,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 28,600 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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 5 日 | (6) 路線価 | [平成30年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 6 月 27 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 | 国頭郡本部町字東東原 2 3 番 | | | | 地積 (m ²) | 216 | 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) (70,200) | |
| | 1:1.5 | 住宅 RC 2 | 一般住宅が多い住宅地域 | 北東 5.5 m 町道 | 水道、下水 | 本部町役場前停120 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 210 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない。 | | 街 基準方位北、5.5 m 町道 | 交通 本部町役場前停北東方 120 m | 法令 (都) (70,200) | 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | インフラ整備等、需要を喚起する特段の要因もなく、建物の建替等も殆どない。今後も現状を維持するものと予測。なお、近時で建物取壊し後、再築されず空地になるケースが散見され、今後の動向に留意を要する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 28,600 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、渡久地地区を中心に本部町内に亘る既成住宅地域。地縁の選好性が強く働く市場であり、需要者は町内に居住する一次取得者が中心で圏外からの転入者は一部認められる程度。町内取引件数は増加傾向、借入金利は低水準だが、圏内に対する影響は特段認められず、需給は低位で推移。需要の中心となる価格帯は、土地 2 2 0 m ² 程度で 6 3 0 万円前後。新築は少なく中古建物辺では築年数や規模により幅があるため把握が困難。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用の戸建住宅で構成される地域に属しており、賃貸市場の熟成度が低位であるため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は信頼性のある複数の取引事例に基づき、典型的需要者の観点である居住の快適性等に留意して適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円 / m ² | 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 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 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 | |
| (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 28,600 円 / m ² | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般的 要因) | 世帯分離が進むが、町内人口は微減傾向が継続。好調な県内景況や低金利による町内住宅市場への影響は依然乏しい。 | | |
| | - 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) | 特段認められない。学校への接近性の面でやや優るも集落内は細街路が多く、需要は依然低位。 | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | (個別的 要因) | 変動はない。 | | |

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 あい総合研究所. Row 1: 本部(県) - 2, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 竹内 優志 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,000 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, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, 地積(㎡), 194, 法令上の規制等. (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. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価示準格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 あい総合研究所 |
| 本部(県) - 3 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 竹内 優志 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 1,550,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 10,100 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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 5 日 | (6) 路線価 | [平成30年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 6 月 27 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 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 | 国頭郡本部町字崎本部崎本部原 6 2 番 | | | | 地積 (m ²) | 153 | 法令上の規制等 | | | | | | | | | | |
| (1) 基準地 | 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) (60,200) | | | | | | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 S 1 | 小規模一般住宅が多い住宅地域 | 北3 m 町道 | 水道 | 崎本部停160 m | (その他) | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 70 m、南 250 m、北 50 m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 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 m 町道 | 交通施設 | 崎本部停北東方160 m | 法令 (都) (60,200) 規制 | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | インフラ整備等需要を喚起する特段の要因はなく、建物新築、用途変更、外部からの転入も低位。今後も現状を維持しつつ推移すると予測。なお周辺の集落内では店舗出店が見られつつあり、今後の動向には留意を要する。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 | 0.0 | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 10,100 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 | 同一需給圏は健甕、崎本部を中心に本部町内に亘る既存住宅地域。地縁的選好性が著しく強く働き、需要者は町内に居住する一次取得者が中心。集落から離れた高台等の景観が良好な地域では圏外からの転入が見られるも、既存住宅地域内の需給は低位で推移。需要の中心となる価格帯は取引が少なく把握が困難だが、土地 150 m ² 程度で 150 万円前後。なお近時ではセカンドハウス目的で水準を上回る引合も見られつつあり、今後の動向には留意を要する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用が支配的な地域に属し、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が成立していないため、収益還元法を適用しなかった。比準価格は典型的な需要者の観点である居住の快適性等に留意して規範性の高い取引事例を選択し、適切に補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公称価示準格 | 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 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公称価示準格 | 公示価格 | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 行政 画地 環境 其他 | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] | 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 | 10,100 円 / m ² | - 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 | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | 変動形状要因 | の |
| | - 1 対象基準地の検討 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(一般的要因) 世帯分離が進むが、町内人口は微減傾向が継続。好調な県内景況や低金利による町内住宅市場への影響は依然乏しい。</p> <p>(地域要因) 景観の良い集落外では、セカンドハウス目的等で需要はやや高まるも、既存集落への需要は依然低位。</p> <p>(個別的要因) 変動はない。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 本部(県) - 4 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大嶺 克成 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,810,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 11,000 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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 / m ² |
| (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 | 1.1 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 | 国頭郡本部町字具志堅宇茂佐原 1 8 7 番 | | | | 地積 (m ²) | 619 | 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) (60,200) | | |
| | 1.2 : 1 | 住宅 R C 2 | 農家や一般住宅が建ち並び、畑が介在する農家集落地域 | 北東5.2 m 町道 | 水道 | 具志堅停60 m | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 60 m、西 200 m、南 30 m、北 120 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 27 m、奥行 約 22 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 町の北端に存する農家集落地域 | 街路 | 基準方位北 5.2 m 町道 | 交通施設 | 具志堅停北西方60 m | 法令 (都) (60,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、町の北端に位置する農家集落であり、特に地域要因に変化はなく地価は横ばいで推移している。町の人口減少及び高齢化が続いており、この状況が続いた場合、将来的には地価に影響するものと料する。 | | | | | | | |
| (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 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 11,000 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、本部町の既成住宅地域（農家住宅を含む）である。主たる需要者は、当町に地縁のある個人のほか若干の移住者も見られる。人口の減少が続いており市街地から離れた既成住宅地の宅地需要はやや弱いものの県内景気が良く地価の下落圧力は弱く横ばいで推移している。主たる価格帯は、11,000円 / m ² 前後であり、総額では500~800万円となっている。 | | | | | | | | |
| (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、事情補正の無い本部町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、近隣地域周辺に民間アパートは見られず、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、指定基準地からの検討を踏まえ、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 ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| | 本部(県) - 3 | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 10,900 | | | |
| | 10,100 円 / m ² | 100 | [100.0] | [92.3] | 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 11,000 円 / m ² | | | 価格変動形状要因の | (一般的要因) | 本部町の人口は減少傾向が続いている。観光客の増加は、ホテルの新設や増設等に影響を与えている。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | | (地域要因) | 町の北端に位置する農家集落であり、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) | 特に個別的要因の変動はない。 | | |

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------|---------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 | あい総合研究所 |
| 本部(県) - 5 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 竹内 優志 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,340,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 32,000 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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 5 日 | (6) 路線価 | [平成30年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 6 月 27 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 | 国頭郡本部町字大浜大崎原 8 8 4 番 1 1 | | | | 地積 (m ²) | 198 | 法令上の規制等 |
| (1) 基準地 | 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) (70,200) |
| | 1:2 | 住宅 RC 2 | 中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 北西 8 m 町道 | 水道、下水 | 第二大浜停 200 m | | (その他) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 120 m、南 70 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない。 | | 街 標準方位北、8 m 町道 | 交通 第二大浜停北方 200 m | 法令 (都) (70,200) | 規制 | |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 熟成した住宅地域で建物の建替等の動きも少なく、今後も現状を維持し推移すると予測。ただし周辺の国道海側背後では観光客向け店舗や民泊施設の進出が見られ、当該影響には留意を要する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 32,000 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 | 同一需給圏は大浜、渡久地地区を中心に本部町内に亘る住宅地域。特に比較的区画整然とした地域との代替競争関係が強い。地縁の選好性がやや働き、需要者は町内に居住する一次取得者が中心で圏外からの転入者は一部認められる程度。大浜地区は相対的に利便性が高く住環境が良好で、需要は堅調。土地は 200 m ² 程度で 650 万円前後が需要の中心。なお近時ではアパート目的の引合が一定規模の土地で増えつつあり、今後の動向には留意を要する。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域等に賃貸住宅が散見されるも、賃料水準及び賃貸市場の熟成度は低く、かつ対象地の画地規模では経済合理的な建物想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は典型的な需要者の観点である居住の快適性、利便性等に留意して適切に取引事例を選択し、補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性及び説得力は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 31,700 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | (一般的 要因) | 世帯分離が進むが、町内人口は微減傾向が継続。好調な県内景況や低金利による町内住宅市場への影響は依然乏しい。 | | | |
| | - 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) | 周辺地域への銀行出店による利便性の高まり、移住目的需要の増加等により、価格は横ばいから緩やかな上昇へ。 | | | |
| 変動率 年間 +0.9 % 半年間 % | | | | (個別的 要因) | 変動はない。 | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 本部(県) 5 - 1 | 沖縄県 | 沖縄 | 氏名 | 不動産鑑定士 大嶺 克成 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,820,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 35,700 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 | 1.1 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 | 国頭郡本部町字東東原 2 1 2 番 | | | | 地積 (㎡) | 107 | 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) (70,200) (その他) (80,200) | |
| (2)近隣地域 | 1.5:1 | 店舗兼住宅 RC 2 | 店舗兼住宅のほか一般住宅等も混在する近隣商業地域 | 北10 m 県道、西側道 | 水道、下水 | 本部町役場前停60 m | | |
| | 範囲 | 東 300 m、西 150 m、南 10 m、北 30 m 標準的使用 低層の店舗兼共同住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 9 m、規模 110 m程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 近き道路幅幅(18m道路)工事が始まる予定である。 | 街路 | 北10m県道 | 交通施設 | 本部町役場前停南西方60m | 法令(都) (70,200) 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 当該地域は、役場近くの県道沿いの低層店舗が建ち並ぶ商業地域であるが、道路の拡幅工事が予定され、利便性の向上とともに観光客の増加も収益性の上昇が期待される。地価は緩やかに上昇に向かうものと思料する。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層の店舗兼共同住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 セットバック +2.0 -2.0 | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 35,700 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、本部町内の商業地域であると判断する。当該地域は、役場近くの県道沿いの商業地域である。現在道路の拡幅のため用地買収が進捗している。将来的には18m道路になるため期待性が高まっているため、地価はやや上昇となっている。主たる需要者層は個人及び小規模法人であり、中心の価格帯は概ね36,000円/㎡前後であり、総額では、500万円前後となっている。 | | | | | | | |
| (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、全て事情補正のない町内の商業地及び商業移行地に存する取引事例に適切な比較が行われ妥当な価格が得られた。収益価格は、近年の建築費高騰により元本と賃料との乖離が生じ収益価格がかなり低下したため適用を断念した。本件においては、比準価格を妥当と判断して採用し、一般的要因の分析も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 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 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 | 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 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 35,500 円/㎡ | | 価格変動形状要因 | | (一般的要因) | 本部町の人口は減少傾向が続いている。観光客の増加は、ホテルの新設や増設等に影響を与えている。 | | |
| | - 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/㎡ | | 価格変動形状要因 | | (地域要因) | 道路の拡幅工事のために用地買収が始まっている。将来的には幅員18mになるため期待感が高まっている。 | | |
| 変動率 年間 +0.6 % 半年間 % | | 価格変動形状要因 | | (個別的要因) | 個別要因に変化はなく規模・形状は標準的である。角地・セットバックを考慮した。 | | | |